

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **11 AGO 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-517-SOT-213, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintidós de febrero de dos mil diecisiete, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denuncia ante esta Institución, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Horacio número 625, colonia Polanco IV sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda de 150 m² de superficie de vivienda). -----



La obra denunciada cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4892-151MOLU14, de fecha de expedición del seis de febrero de dos mil catorce, el cual fue expedido bajo la vigencia del Programa Parcial Polanco publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de enero de mil novecientos noventa y dos y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el cual asigna al predio objeto de denuncia la zonificación Habitacional Plurifamiliar con **altura máxima de 18 metros**, 20% mínimo de área libre y superficie máxima de construcción 2,332.89 m² y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. -----

Asimismo, el Programa Parcial en comento establece que le aplica la norma para restricciones a la construcción en los predios de usos Habitacional-Vivienda mayor a 150.0 m² construidos, ubicados en las zonas delimitadas por a).-Ejército Nacional, Arquímedes, Moliere, Campos Elíseos; b).- Masaryk, Rubén Darío, Arquímedes y Spencer, deberán respetar una restricción de 3.0 m al frente para jardín. ----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de **construcción de 8 niveles** desplantados en la totalidad del predio, en la cual con ayuda del distanciometro modelo "Leica" y cinta métrica marca Truper, se realizó una medición obteniendo como resultado que la altura de la construcción es de **24 metros**, con estructuras metálicas, cubierta con malla sombra y letrero con los datos de la obra. -----

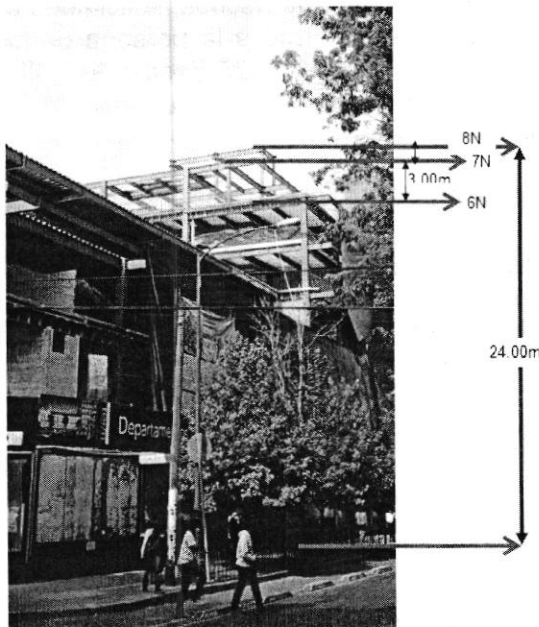


Imagen: PAOT RH 1605 /17

Expediente: PAOT-2017-517-SOT-213

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: ----

"(...)

- *Del análisis del plano de divulgación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la gaceta oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Horacio número 625, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, es H/18mts./20, (Habitacional, altura máxima 18 metros, 20% mínimo de área libre).*
- *Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m2) de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco publicado en la gaceta oficial del entonces Distrito Federal el 6 de junio del 2014.*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- *Le aplica la norma para restricciones a la construcción, donde deberá respetar una restricción de 3.0 m al frente para jardín.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de denuncia se observa desplantado un inmueble [que cuenta con 24 metros de altura, por lo que] excede en 6 metros la zonificación establecida en Programa Parcial antes referido.*

(...)"

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho; mediante oficio INVEADF/DVMAC/5688/2017, de fecha tres de julio de dos mil diecisiete, informó que con fecha veintiséis de junio de dos mil diecisiete, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1850/217. -----

Por otra parte, el predio objeto de la denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Parcial Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho, está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. -----



Expediente: PAOT-2017-517-SOT-213

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende el dictamen técnico en área de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/24901/2014 de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce para la construcción de obra nueva en el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 6 metros de altura la zonificación** asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4892-151MOLU14, de fecha de expedición del seis de febrero de dos mil catorce y **no cuenta con remetimiento de 3 metros al frente** para jardín, conforme al Programa Parcial Polanco publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de enero de mil novecientos noventa y dos y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1850/217, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también valorar la demolición de los **6 metros excedentes** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de **construcción de 8 niveles desplantados en la totalidad del predio**, en la cual con ayuda del distanciometro modelo "Leica" y cinta métrica marca Truper, se realizó una medición obteniendo como resultado que **la altura de la construcción es de 24 metros**, con estructuras metálicas, cubierta con malla sombra y letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. **Sin respuesta.** -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/3129/2017 de fecha catorce de marzo de dos mil diecisiete, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, vigente del diez de diciembre de dos mil catorce al diez de diciembre de dos mil diecisiete. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 022/2014, de fecha de expedición veinticuatro de enero de dos mil catorce. -----



3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4892-151MOLU14, de fecha de expedición del seis de febrero de dos mil catorce, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, vigente del diez de diciembre de dos mil catorce al diez de diciembre de dos mil diecisiete, para la edificación de **15 viviendas en 6 niveles**, superficie del predio de 486.002 m², superficie de desplante de 388.80 m², superficie total por construir de 4,276.80 m² (superficie bajo nivel de banquetta 1,944.00 m², superficie sobre nivel de banquetta 2,332.80 m²) y área libre de 97.20 m² (20%). -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, toda vez que **se construyeron 6 metros adicionales** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta**. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo realizar las acciones administrativas tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, de conformidad con los artículos 246 y 256 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, así como valorar la demolición de **6 metros** excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 24 metros, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio (**18 metros de altura**) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la gaceta oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Salvador Cruz Arellano, con número de registro DRO-1916, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, para la construcción de una obra nueva de 15 viviendas en 6 niveles, sin que el proyecto ejecutado (24 metros) corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1916, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1916, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Horacio número 625, colonia Polanco IV sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, le corresponde la H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda de 150 m² de superficie de vivienda). -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4892-151MOLU14, de fecha de expedición del seis de febrero de dos mil catorce, el cual fue expedido bajo la vigencia del Programa Parcial Polanco publicado en el Diario Oficial de la Federación el quince de enero de mil novecientos noventa y dos y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado el treinta de septiembre de dos mil ocho en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el cual asigna al predio objeto de denuncia la zonificación Habitacional Plurifamiliar con **altura máxima de 18 metros**, 20% mínimo de área libre y superficie máxima de construcción 2,332.89 m² y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. -----



Cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/24901/2014 de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil catorce, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de **construcción de 8 niveles desplantados en la totalidad** del predio, en la cual con ayuda del distanciometro modelo "Leica" y cinta métrica marca Truper, se realizó una medición obteniendo como resultado que **la altura de la construcción es de 24 metros**, con estructuras metálicas, cubierta con malla sombra y letrero con los datos de la obra.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1850/217, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la **demolición de los 6 metros excedentes** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La obra edificada se realizó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, para la edificación de **15 viviendas en 6 niveles**, superficie del predio de 486.002 m², superficie de desplante de 388.80 m², superficie total por construir de 4,276.80 m² (superficie bajo nivel de banquetta 1,944.00 m², superficie sobre nivel de banquetta 2,332.80 m²) y área libre de 97.20 m² (20%). -----
5. La obra ejecutada **no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida**, toda vez que **excede en 6 metros** la zonificación que le establece el Programa en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, así como valorar la demolición de los 6 metros excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 24 metros, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio (**18 metros de altura**) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la gaceta oficial del entonces Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-177-14, registro RMH-B-177-2014, de



Expediente: PAOT-2017-517-SOT-213

conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

8. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1916, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las Direcciones Dirección Ejecutiva Jurídica y Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REM/G/ICP/EBP

