

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 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-2017-755-SOT-326, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2017, 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, ejerció 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 las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Horacio número 1210, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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 mayor a 150 m²); deberá respetar una restricción mínima de 3.00 metros en ambos frentes del predio, superficie que será destinada como área jardinada; le aplica la Norma de Ordenación número 4 referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----



Expediente: PAOT-2017-755-SOT-326

De la consulta antes mencionada, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **57193-151BEEL14**, de fecha de expedición 10 de septiembre de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 340.00 m², superficie máxima de construcción de 884.80 m², vivienda mínima 150 m² y viviendas permitidas 6.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de hasta el momento **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio**, (Ver imagen 1y 2).-----

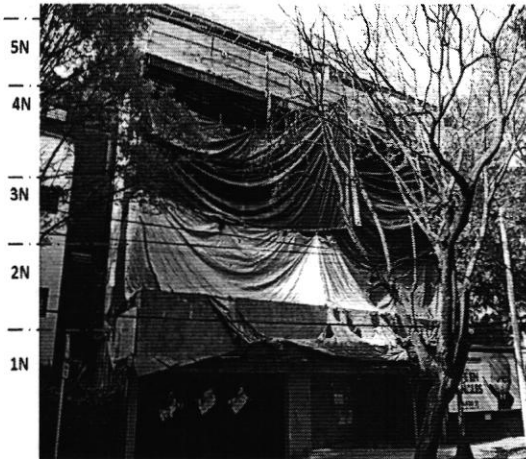


Imagen 1. Vista del frente del inmueble (Sobre Av. Horacio)

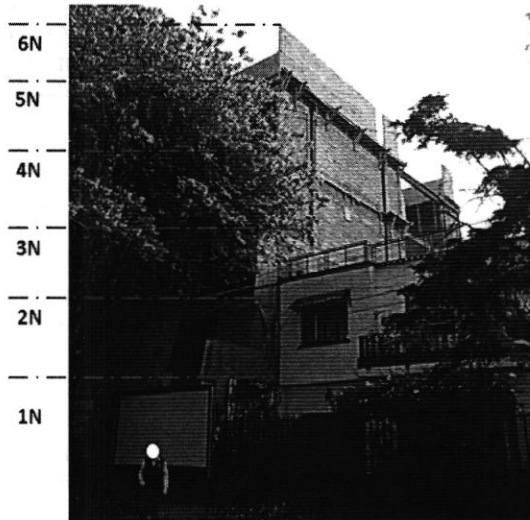


Imagen 2. Vista del inmueble (Sobre Calle Enrique Ibsen)

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: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150.00 m² o), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- De las normas de ordenación particulares, establece que el 4to nivel deberá quedar remetido 4 metros a partir del paramento de la fachada, y los predios en esquina deberán respetar los 3.00 m en ambos frentes de restricción de construcción.
- 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 150.00 m²) y cuenta con una superficie de 247 m².



- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus)) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.8 y, vivienda mayor a 150 m².
- Cuenta con una superficie de 428 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 7 viviendas, en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 999.60 m² y área libre de 107.10 m², de conformidad con lo establecido en el Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Avenida Horacio número 1210, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo con cuenta catastral 033_101_30, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), asimismo, se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 30% que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

(...)"

Derivado de lo anterior, se desprende que la obra hasta la fecha de la emisión del presente instrumento, **rebasa por dos niveles la zonificación aplicable**; por las características del proyecto arquitectónico, el inmueble se ocupará para más de seis viviendas y **no cuenta con área libre (30%) ni cumple con las restricciones de construcción** (3 metros de remetimiento en ambos frentes ni el cuarto nivel se encuentra remetido) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", toda vez que el inmueble se desplanta en toda la superficie del predio. -----

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. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias Ámbito Central del Instituto antes referido, informó que "(...) Sobre el particular, que con fecha 26 de abril del año 2017, personal especializado en funciones de verificación administrativa, realizó informe de evidencias de reconocimiento en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, en el que se asentó lo siguiente: "(...) cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación de fecha 20/04/2017 con el número de expediente 1534/2014/OB." (...)". -----

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está Sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, asimismo, en el momento de la expedición del Dictamen técnico le aplicaba el Programa Parcial anterior, y anexo copia del siguiente oficio, **el cual se encuentra sin vigencia**: -----



- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1003/2013**, de fecha **01 de julio de 2013**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para la demolición total y proyecto de construcción de obra nueva para **3 departamentos en 3 niveles** con una altura máxima de 8.55 metros y superficie de construcción 658.02 m² sobre nivel de banquetta, de acuerdo a la memoria descriptiva y planos presentados. -----

En conclusión, en el predio objeto de investigación se desplanta un inmueble que **rebasa en 2 niveles** la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, aunado a ello, **no cuenta con área libre ni restricciones de construcciones**, toda vez que el inmueble se desplanta en la totalidad del predio y **no cuenta con dictamen técnico en área de conservación patrimonial vigente para el proyecto de obra nueva ejecutado**, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre) y conservación patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; y **valorar la imposición de la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto** de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de hasta el momento de **6 niveles**, en obra negra, **no se observa área libre ni cuenta con restricciones de construcción, toda vez que la obra se desplanta en la totalidad del predio**; no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; sobre la puerta y zaguán de acceso se encuentran colocados restos de sellos de clausura por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, con número de procedimiento 1534/2014/OB. En el último, reconocimiento de hechos, se constató el inmueble en las mismas condiciones físicas antes descrita, no se observaron actividades ni trabajadores en la obra; en el piso de la entrada se observó tirado un sello de clausura con el número de procedimiento 1534/2014/OB, de fecha 16 de junio de 2017. -----

Esta Entidad en el ámbito de sus atribuciones, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponda, a efecto de presentar las documentales que acrediten los trabajos de construcción; sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; dicha Dirección Ejecutiva, informó "(...) *que una vez realizada la búsqueda en los archivos de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones del año 2009 a la fecha NO se encontró ningún registro de Licencia de Construcción Especial ni Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades* (...)". -----

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

Del soporte documental que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra ejecutada (**6 niveles**), en etapa de obra negra, **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----



Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, en caso de recibir Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo con número 1534/2014/OB, llevar a cabo las acciones legales para la reposición de sellos en el predio objeto de denuncia; así también, **valorar la demolición de los 2 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 Avenida Horacio número 1210, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²); deberá respetar una restricción mínima de 3.00 metros en ambos frentes del predio, superficie que será destinada como área jardinada; adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4 referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

La obra en edificación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **57193-151BEEL14**, de fecha de expedición 10 de septiembre de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 340.00 m², superficie máxima de construcción de 884.80 m², vivienda mínima 150 m² y viviendas permitidas 6.**-----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble de **6 niveles, desplantado en la totalidad del predio**; se observó que sobre los accesos se encuentran colocados **sellos de clausura de la Delegación Miguel Hidalgo, con número de expediente 1534/2014/OB.**-----
3. La obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, incumple la zonificación asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, toda vez que **se edificaron 2 niveles adicionales, se incrementó la densidad de construcción, no cuenta con área libre ni cumple con las restricciones de construcción que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco"**, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -
4. Los trabajos de construcción (obra nueva), se ejecutaron **sin contar con dictamen técnico en área de conservación patrimonial**, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de



Expediente: PAOT-2017-755-SOT-326

construcción y porcentaje de área libre) y conservación patrimonial, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; y **valorar la imposición de la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto** de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----

6. La obra ejecutada de **6 niveles** en obra negra, **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo con número 1534/2014/OB, llevar a cabo las acciones legales para la reposición de sellos en el predio objeto de denuncia; así también, **valorar la demolición de los 2 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, en caso de recibir Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. -----

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 a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Ejecutivas de Registros y Autorizaciones y Jurídica, ambas 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. -----

REMIG/GP/146

