

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 PAOT-2017-1433-SOT-609, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha diecinueve de mayo 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, 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 (remodelación y ampliación) por los trabajos que se realizan en calle Lafontaine número 130, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete.

Para la atención de la investigación, 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 (remodelación y ampliación), 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)

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) y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de



Actuación, así como las Normas de Ordenación Particulares Altura de Edificación y Restricción a la Construcción para Diversas Zonas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en calle Lafontaine número 130, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, se constató un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados de 5 niveles y un 6 nivel remetido conformado por una estructura de acero, sin remetimiento en el frente, con sellos de clausura por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0866/2016/OB, gastados y deteriorados, sin letrero con los datos de la obra. -----



A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-744-DEDPOT-502 de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, 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, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m². sin contar indivisos); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 450 m².
- No existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.



- *Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización del suelo [cus]), 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 se permite una vivienda cada 150 m².*
- *Cuenta con una superficie de 450 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y Particular Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, se permite la construcción de 08 viviendas en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 1,260.2 m² y área libre de 135 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (remodelación y ampliación) ubicado en Calle Lafontaine número 103, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 033_104_08, rebasa en 2 niveles 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 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.*
(...)"

Adicionalmente, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio denunciado no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique la construcción de 6 niveles de altura. -----

Aunado a lo anterior, al predio denunciado le aplican las Normas de Ordenación Particulares Altura de Edificación y Restricción a la Construcción para Diversas Zonas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, las cuales disponen que en las construcción donde se permitan 4 niveles de altura máxima el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros a partir del paramento de la fachada principal y no a partir del alineamiento, así también una restricción mínima de 3 metros al frente que será utilizada exclusivamente como área jardinada. -----

Por lo anterior, del reconocimiento de hechos se desprende que la construcción denunciada no cuenta con un remetimiento en el 4 nivel, ni tiene remetimiento de 3 metros al frente para área jardinada. -----

Por otra parte, el predio objeto de la denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, 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. -----

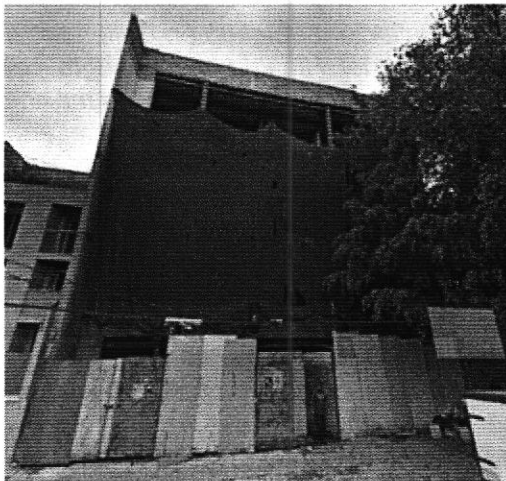
Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2217/2017 de fecha veintiuno de julio de dos mil diecisiete, mediante el cual



Expediente: PAOT-2017-1433-SOT-609

informa que para el predio denunciado únicamente cuenta con Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmueble localizados en Área de Conservación Patrimonial, con expediente 499/2016, número de folio 64523-301PEEL16 de fecha de ingreso del veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis, para trabajos de sustitución de acabados en pisos, muros y plafones. -----

En este sentido, conforme a lo establecido en la tesis con número de registro 186243 de la novena época del Tribunal Colegiado de Circuito, del Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2012, Página 1306, Tesis: V.3o.10C, misma que señala que tiene valor probatorio la información proveniente de internet, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta vía electrónica al sistema Google Maps y con ayuda de herramientas de Street view, se localizaron imágenes aéreas y de pie de la calle del inmueble de referencia de fechas mayo de 2014 y septiembre de 2015, en las que se aprecian los trabajos de construcción ejecutados. -----



Fuente: Google Maps septiembre 2015



Fuente: Google Mapas mayo 2014

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 2 niveles la zonificación, sin que tenga dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial para obra nueva, el remetimiento del 4 nivel, ni la restricción de 3 metros al frente para área jardinada** conforme a las Normas de Ordenación Particulares Altura de Edificación y Restricción a la Construcción para Diversas Zonas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco. -----

Por lo anterior, 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), conservación patrimonial y restricciones conforme a las



Normas de Ordenación Particulares Altura de Edificación y Restricción a la Construcción para Diversas Zonas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, a fin de que dicho Instituto imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables; así como, valorar la demolición de los **2 niveles** 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 (remodelación y ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en calle Lafontaine número 130, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, se constató un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados de 5 niveles y un 6 nivel remetido conformado por una estructura de acero, sin remetimiento en el frente, con sellos de clausura por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0866/2016/OB, gastados y deteriorados, sin 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/SL/AR/9844/2017 de fecha nueve de agosto de dos mil diecisiete, informó que únicamente cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 689/2014 de fecha de expedición del diecisiete de julio de dos mil catorce. -----

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Subdirección de Recaudación del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DAU-SR-1049210/2017 de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, que para el año 2012, la toma de agua del predio denunciado presenta un uso doméstico que no ha sido cambiado. ----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se tiene que en el predio denunciado **no cuenta con Registro Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar acciones legales tendientes a la reposición de sellos de clausura constatados, así también informa si se presentó algún medio de defensa en contra la resolución administrativa del expediente 0866/2016OB; **sin respuesta.** -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar acciones legales tendientes a la reposición de sellos de clausura del expediente 0866/2016OB, 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. -----



Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Lafontaine número 130, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, le asigna 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). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 6 niveles. -----

No cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para los trabajos de construcción (obra nueva). -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en calle Lafontaine número 130, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, se constató un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados de 5 niveles y un 6 nivel remetido conformado por una estructura de acero, sin remetimiento en el frente, con sellos de clausura por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0866/2016/OB, gastados y deteriorados, sin letrero con los datos de la obra.-----
3. 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), conservación patrimonial y restricciones conforme a las Normas de Ordenación Particulares Altura de Edificación y Restricción a la Construcción para Diversas Zonas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, a fin de que dicho Instituto imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables; así como, valorar la demolición de los **2 niveles** 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 **no cuenta con Registro Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar acciones legales tendientes a la reposición de sellos de clausura del expediente 0866/2016OB, 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. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **6 niveles**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, de conformidad con 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 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 a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa 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/IGP/EBP



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 7 de 7

