

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 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 VI, 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-2017-518-SOT-214, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de febrero 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, 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 las actividades que se realizan, en el inmueble ubicado en Avenida Horacio número 631, Colonia Polanco VI Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos y se solicitó información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, VII y IX 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 en Miguel Hidalgo, 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 denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de junio de 2014, le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de



Expediente: PAOT-2017-518-SOT-214

construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²). Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el 27 de febrero de 2017, en el predio objeto de investigación se observó que se ubica en la esquina que forman la Avenida Horacio y calle Galileo; se constató un inmueble en construcción conformado por 4 niveles a base de vigas y trabes de acero, el último nivel se encuentra remetido; por la calle de Galileo se encuentra un acceso el cual tiene colocados sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0638/2016/OB de fecha 21 de noviembre de 2016, no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o administrador del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, sin respuesta.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 74258-151HERA14, de fecha de expedición 06 de octubre de 2014, que le asigna la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), superficie del predio de 1023.88m², superficie máxima de construcción 3046.57m², viviendas máximas permitidas 20.

Cuenta con Dictamen Técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/14262404/2014, de fecha 12 de noviembre de 2014, en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva para 13 viviendas, con una superficie de construcción total de 2762.44m² en cuatro niveles (sótano, p.b + 3 niveles) sobre nivel de banquetta, con una altura total de 13.50 metros.-----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Durante el último reconocimiento de hechos, se constató que los trabajos de construcción continúan, sin observar los sellos de suspensión de actividades identificados en el reconocimiento anterior, exhibe letrero con los datos de Manifestación de Construcción RMH-B-189-2014, vigencia 18 de diciembre 2014 al 18 de diciembre de 2017, se tomaron medidas para corroborar las restricciones de construcción al frente del predio, se obtuvo una distancia de 3.50 metros aproximadamente del frente en calle Galileo



Expediente: PAOT-2017-518-SOT-214

y en Avenida Homero de 3.20 aproximadamente, por lo que cumple con la restricción que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco".-----

Del análisis de los planos arquitectónicos, se concluye que el proyecto en construcción cuenta con un semisótano a una altura de 1.80m sobre el nivel de banquetta y un sótano a una altura de 4.60m bajo nivel de banquetta.-----

En materia de construcción, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar las documentales que amparen la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/3128/2017 de fecha 14 de marzo de 2017, dicha Dirección General envió copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FMH-B-189-14, vigente del 18 de diciembre 2014 al 18 de diciembre de 2017. -----
2. Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición folio FMH-105-14, licencia MHLE/D//144/14, vigencia del 30 de junio de 2014 al 01 de diciembre de 2014.-----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 21/14 de fecha 29 de enero de 2014.-----
4. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 74258-151HERA14, de fecha de expedición 06 de octubre de 2014, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, los trabajos de construcción se realizan al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RMH-B-189-2014; para la edificación de 18 viviendas en 4 niveles, 1 semisótano y 1 sótano, superficie del predio de 1,102.88m², superficie de desplante de 772.0m², superficie total por construir 5,070.87 m² (Superficie bajo nivel de banquetta 2,205.76m², superficie sobre nivel de banquetta 2,865.11m²) y área libre de 330.88m² (30.00%).-----

Esta Entidad solicitó Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, copia del acta de visita de verificación administrativa con número de expediente 638/2016/OB en el que se impuso la suspensión de actividades y el estado procesal de dicho expediente, e informar si existe algún medio de impugnación en contra de dicho procedimiento y en su caso el estado que guarda, **sin respuesta**.-----

Con fecha 12 de abril de 2017 personal adscrito a esta subprocuraduría realizó consulta a la página electrónica <https://twitter.com/?lang=es>; identificando información respecto al predio ubicado en calle Horacio número 631, Colonia Polanco 4ª Sección, Delegación Miguel Hidalgo, identificando la cuenta @reformaciudad del periódico Reforma, en su publicación de fecha 11 de abril de 2017, refiere que la Delegación Miguel Hidalgo detectó la construcción de un quinto piso cuando dicho inmueble sólo tiene permitido cuatro niveles; que la desarrolladora planea la construcción de 30 departamentos,



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 3 de 6

Expediente: PAOT-2017-518-SOT-214

permaneció con sellos de clausura durante tres meses, tiempo en que acordaron con la delegación llevar a cabo el desmontaje del piso adicional. En publicación del Diario MILENIO la Delegación señaló que algunos empresarios han conocido su falta y aceptación el proceso de demolición en lugar de continuar con un proceso jurídico.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo concluir el procedimiento con número de expediente 638/2016/OB y resolver conforme a derecho. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Miguel Hidalgo de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro RMH-B-189-2014.-----

Cabe señalar que del 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 631, Colonia Polanco VI Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de junio de 2014, le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 74258-151HERA14, de fecha de expedición 06 de octubre de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, con una superficie del predio 1,102.88 m² y superficie máxima de construcción 3,046.00 m². -----

2. Del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el inmueble conformado por 4 niveles continúa en construcción sin observar sellos de suspensión de actividades, exhibe letrero con los datos de Manifestación de Construcción RMH-B-189-2014, vigente al 18 de diciembre de 2017.-----
3. Los trabajos de obra cuentan con dictamen técnico favorable de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de



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 4 de 6

construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), de ser el caso imponer las medidas cautelares a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

5. Los trabajos de construcción se realiza al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RMH-B-189-2014 para la edificación de 18 viviendas en 4 niveles y 1sótano y 1 semisótano, superficie del predio de 1,102.88m², superficie de desplante de 772.0 m², superficie total por construir 5,070.87 m² (superficie bajo nivel de banqueteta 2,205.76 m², superficie sobre nivel de banqueteta 2,865.11 m²) y área libre de 330.88 m² (30.00%), que hasta el momento se adecua a la zonificación que establece el Programa Parcial en comento -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir el procedimiento con número de expediente 638/2016/OB y resolver conforme a derecho.-----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Miguel Hidalgo de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro RMH-B-189-2014.-----

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 VI, 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 las Direcciones Ejecutivas de Jurídica y de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación de Administrativa de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----



Expediente: PAOT-2017-518-SOT-214

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 del Distrito Federal.-----



REMG/IGF/RCP

