

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 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-2017-515-SOT-211, relacionado con la investigación de oficio iniciada 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, 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 Eugenio Sué, número 220, 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) y le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas



Expediente: PAOT-2017-515-SOT-211

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, se constató un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados de **5 niveles y 1 semisótano**, los niveles 4 y 5 se encuentran remetidos, se observaron sellos de clausura colocados en los tapiales por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0961/2016/OB.-----

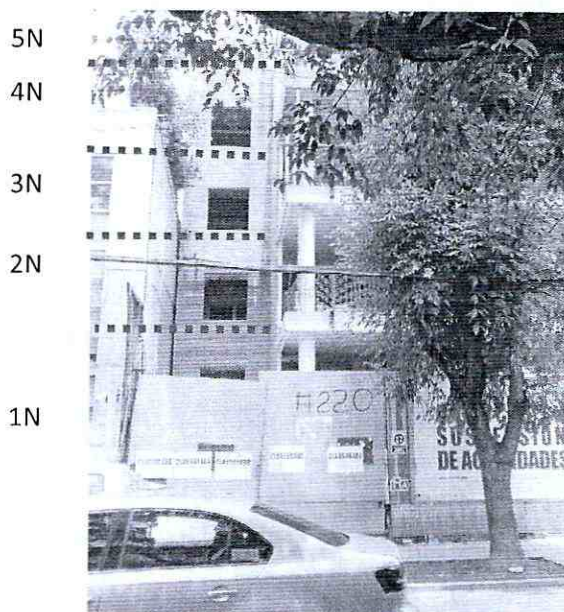


Imagen: PAOT RH 19/07 /17

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 para Miguel Hidalgo; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Eugenio Sue número 220, colonia Polanco IV sección, Delegación Miguel Hidalgo, es 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 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, Habitacional, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m²).

- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.*
- Por otro lado, existen restricciones, en cuanto las alturas de edificación, en la zonificación con uso habitacional (H), 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 ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno, así también deberán respetar una restricción mínima de 3 metros al frente y de 3 metros hasta 1/3 del fondo de una colindancia lateral, superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada, y en ningún caso la vivienda podrá tener una superficie menor a 150m².*
- Del reconocimiento de hechos se desprende que se lleva a cabo la construcción un inmueble de 5 niveles respectivamente, por lo que excede por un nivel la zonificación permitida, asimismo se desplanta en un 80% de la superficie del predio.
(...)"*

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 71441-151PAMA15, de fecha de expedición del catorce de octubre de dos mil quince, que le asigna la zonificación H 4/30/150, superficie del predio 537.00 m² y superficie máxima de construcción 1,503.60 m². -----

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. -----

En relación a lo anterior, del análisis realizado a los planos del proyecto arquitectónico ARTR-02, ART-06, ARTR-08 y ARTR-09, se desprende que la construcción denunciada cuenta con remetimiento en el 4 nivel y la restricción de los 3 metros al frente. -----

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/1870/2015, de fecha seis de agosto de dos mil quince, mediante el cual se emite opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial, para la construcción de 6 departamentos en **4 niveles**, sin embargo, se constató la edificación de un inmueble de 5 niveles y 1 semisótano. -----



Expediente: PAOT-2017-515-SOT-211

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 corresponda; mediante oficio INVEADF/DVMAC/2998/2017, de fecha doce de abril de dos mil diecisiete, informó que con fecha veinticinco de noviembre de dos mil dieciséis, 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/3247/216. -----

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 1 nivel la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 71441-151PAMA15, de fecha de expedición del catorce de octubre de dos mil quince y el Programa Parcial antes referido.---

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3247/216, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también valorar la demolición de 1 nivel excedente 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 en etapa de acabados de **5 niveles y 1 semisótano**, los niveles 4 y 5 se encuentran remetidos, se observaron sellos de clausura colocados en los tapiales por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0961/2016/OB.-----

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. Al respecto, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como apoderado legal del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó como prueba, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", número de folio FMH-B-192-2015, registro RMH-B-192-2015. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de 71441-151PAMA15, de fecha de expedición del catorce de octubre de dos mil quince. -----
3. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGADAU/DPCU/1870/2015, de fecha seis de agosto de dos mil quince. -----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel



Expediente: PAOT-2017-515-SOT-211

Hidalgo, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/3519/2017 de fecha veinticuatro 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-192-2015, registro RMH-B-192-2015, vigente del catorce de diciembre de dos mil quince al catorce de diciembre del dos mil dieciocho. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 1065/14, de fecha de expedición seis de noviembre de dos mil catorce. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 71441-151PAMA15, de fecha de expedición del catorce de octubre de dos mil quince, 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 Manifestación de Construcción folio FMH-B-192-2015, registro RMH-B-192-2015, vigente del catorce de diciembre de dos mil quince al catorce de diciembre del dos mil dieciocho, para la edificación de **6 viviendas en 4 niveles y 1 semisótano**, superficie del predio de 537.00 m², superficie de desplante de 365.23 m², superficie total por construir de 1,900.00 m² (superficie bajo nivel de banquetta 464.46 m², superficie sobre nivel de banquetta 1,436.27 m²) y área libre de 212.17 m² (39.51%). -----

No obstante lo anterior, del análisis realizado a los planos del proyecto arquitectónico presentados para el Registro de Manifestación de Construcción, se desprende que el proyecto registrado cuenta con 4 niveles y 1 semisótano, este último con 1.80 metros de altura, con remetimiento en el 4 nivel y la restricción de los 3 metros al frente, 167.61 m² de superficie de área libre, equivalente al 31.21% de la superficie del predio; sin embargo, durante los reconocimientos de hechos se constató la construcción de un inmueble conformado por 5 niveles y 1 semisótano. -----

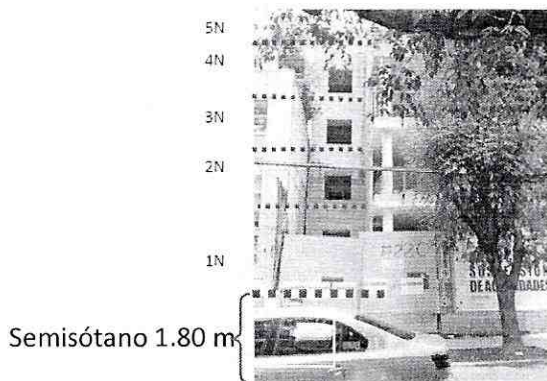


Imagen: PAOT RH 19/07 /A7



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 5 de 8

Expediente: PAOT-2017-515-SOT-211

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 construyó 1 nivel adicional**, 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**.-----

Al respecto, del reconocimiento de hechos denunciados, realizado en fecha diecinueve de julio de dos mil diecisiete, se desprende la existencia de sellos de clausura impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo con número de procedimiento 0961/2016/OB.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, mantener el estado de clausura ordenado en el procedimiento administrativo 0961/2016/OB, así como valorar la demolición de un nivel excedente 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 5 niveles hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Mauricio Clemente Buitrón Monroy, con número de registro DRO-1972, 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-192-2015, registro RMH-B-192-2015, para la construcción de una obra nueva de 6 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado (5 niveles) 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-1972, 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-1972, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----

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 Eugenio Sué, número 220, colonia Polanco IV sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, 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. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 71441-151PAMA15, de fecha de expedición del catorce de octubre de dos mil quince, que le asigna la zonificación H 4/30/150, superficie del predio 537.00 m2 y superficie máxima de construcción 1,503.60 m2. -----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1870/2015, de fecha seis de agosto de dos mil quince, por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de 6 departamentos en **4 niveles**, sin embargo, se constató la edificación de un inmueble de 5 niveles y 1 semisótano. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados de **5 niveles y 1 semisótano**, los niveles 4 y 5 se encuentran remetidos, se observaron sellos de clausura colocados en los tapiales por parte de la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0961/2016/OB. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3247/216, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también valorar la demolición de 1 nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----



Expediente: PAOT-2017-515-SOT-211

4. La obra edificada se realizó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", número de folio FMH-B-192-2015, registro RMH-B-192-2015, para la edificación de **6 viviendas en 4 niveles y 1 semisótano**, superficie del predio de 537.002 m², superficie de desplante de 365.23 m², superficie total por construir de 1,900.00 m² (superficie bajo nivel de banquetas 464.46 m², superficie sobre nivel de banquetas 1,436.27 m²) y área libre de 212.17 m² (39.51%).-
5. **El Registro de Manifestación de Construcción no corresponde a lo ejecutado**, toda vez que se **excede en 1 nivel la zonificación que le asigna 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, mantener el estado de clausura ordenado en el procedimiento administrativo 0961/2016/OB, así como valorar la demolición de un nivel excedente 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 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente en Polanco. -----
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-1972, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----

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 II, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-515-SOT-211

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/GP/EBP

