

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 SEP 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-2017-1836-SOT-762, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de junio 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 y protección a colindancias) que se realizan en el predio ubicado en Calle Tennyson número 233, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de junio 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 y protección a colindancias) 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 al frente del predio, superficie que será destinada como área jardinada; le aplica la Norma de Ordenación número 4 en 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. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **60375-151VAMA14**, de fecha de expedición 20 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 545.62 m², superficie máxima de construcción de 1,479.73 m² y 10 viviendas permitidas.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble conformado por **2 cuerpos constructivos de 5 niveles, desplantados en la totalidad del predio,** (Ver imagen 1y 2).-----

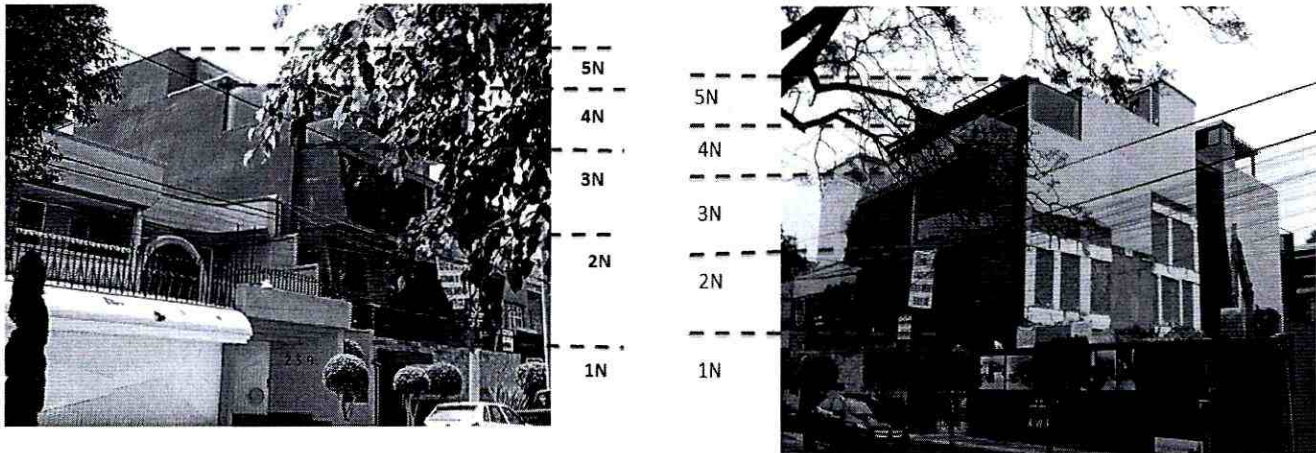


Imagen 1 y 2. RH PAOT 6-09-17.

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: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150.00 m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (PPDU) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
- 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 mínima 150.00 m² de terreno) y cuenta con una superficie de 557 m².
- 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.



- *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 mínima de 150 m².*
- *Cuenta con una superficie de 557 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 5 viviendas, en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 1, 559.60 m² y área libre de 167.10 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 Calle Tennyson número 233, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 033_092_19, 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 1 nivel la zonificación aplicable**; por las características del proyecto arquitectónico, el inmueble en edificación tendrá más de 10 viviendas, **no cuenta con área libre (30%) ni cumple con las restricciones de construcción** (3 metros de remetimiento al frente) que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", por lo 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 del Ámbito Central del Instituto antes referido, informó que ejecutó en fecha 25 de enero de 2016, la orden de visita verificación, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/233/2016, al inmueble ubicado en Calle Tennyson, número 233, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, y que las constancias derivadas de la diligencia, fueron remitidas a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación. -----

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que el inmueble no es monumento histórico, no está incluido en las relaciones con valor artístico compiladas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y no está considerado de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría, sin embargo, se ubica dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4, y anexó copia de los siguientes oficios: -----



- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1354/2015, de fecha 16 de junio de 2015, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva de 7 departamentos en 4 niveles (semisótano+P.B.+3 niveles), superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1,451.00 m² y bajo nivel de banquetta 487.99 m². -----

En conclusión, en el predio objeto de investigación se desplanta un inmueble que rebasa por **1 nivel** la zonificación asignada 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 restricción de 3 metros al frente del predio**. -----

Corresponde a al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/233/2016, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; así como valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de hasta el momento de **5 niveles** en acabados, **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; asimismo, un vigilante refiere que el inmueble se encuentra parcialmente habitado. -----

Esta Entidad emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como representante del inmueble, mediante correo electrónico de fecha 09 de agosto de 2017, realizó diversas manifestaciones y anexó entre otros, copia de las siguientes documentales:-----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-083-2015, vigencia 19 de julio de 2015 al 19 de julio de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60375-151VAMA14, fecha de expedición 20 de agosto de 2014. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 783/2015, de fecha de expedición 19 de agosto de 2015. -----
- Oficios de Dictamen de Factibilidad de Servicios y aprobación de Proyecto de Sistema Alternativo por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----

Esta Unidad Administrativa, 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; quien proporcionó copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio. -----

Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizaron al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-083-2015**, para la construcción de un inmueble de **7 viviendas en 4 niveles**, en una superficie del predio de **545.62 m²**, superficie de desplante de 372.39 m², superficie total por



Expediente: PAOT-2017-1836-SOT-762

construir **1,889.57 m²** (superficie bajo nivel de banqueta 487.99 m² y sobre nivel de banqueta 1,401.57 m²) y superficie de área libre de **173.23 m² (31.74 %)**, con vigencia del 19 de julio de 2015 al 19 de julio de 2018. -

La obra ejecutada de **5 niveles** cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FMH-B-189-2015, para la construcción de **4 niveles**, por lo que **no se apega a lo ejecutado** e incumple el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así también, valorar la demolición del 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 de autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación valorar 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 C. Ing. Arq. Rómulo Hernández Responsable de Obra con número de registro DRO-1441, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 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" folio FMH-B-083-2015**, para la construcción de una obra nueva de 7 viviendas en 4 niveles, **sin que el proyecto ejecutado de un inmueble de 5 niveles sin área libre ni restricciones**, corresponda a lo registrado, contraviniendo 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-1441, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la Ley en cita, 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-1441**, e imponer las sanciones procedentes. -----

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 Calle Tennyson número 233, Colonia Polanco IV 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 al frente 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. -----

2. La obra en edificación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **60375-151VAMA14**, de fecha de expedición 20 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del predio 545.62 m², superficie máxima de construcción de 1,479.73 m² y 10 viviendas permitidas**.-----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la edificación de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos de **5 niveles**, en acabados, **desplantados en la totalidad del predio**; se encuentra parcialmente habitado; no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. La obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, incumple la zonificación, toda vez que **se edificó 1 nivel adicional, se incrementaron las densidades de construcción, no cuenta con área libre ni cumple con las restricciones de construcción (3 metros al frente), 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 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/233/2016, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; así como valorar **la demolición del nivel excedente** del inmueble objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así también, valorar la demolición del 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 de autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación valorar 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-1441**, 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



Expediente: PAOT-2017-1836-SOT-762

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 Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como 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.-----



REM/GP/11/13

