

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**Ciudad de México, a **12 ABR 2018**

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-2017-3939-SOT-1645, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 27 de noviembre de 2018, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y densidad de viviendas) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan, en el inmueble ubicado en Calle Mar Cantábrico número 24, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre 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: niveles y densidad de viviendas) y construcción (obra nueva), como son: 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, así como 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)**

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG/SEDUVI), de la que se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30

**PAOT**

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

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 1 de 9

de septiembre de 2008, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/4/30/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).-----

Adicionalmente, de la consulta referida en el párrafo anterior se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie total de 468 m<sup>2</sup>, por lo que conforme con la zonificación que le aplica (H/4/30/M), se permite lo siguiente: -----

| Superficie del predio | Niveles permitidos en la zonificación | Área libre requerida por la zonificación (30%) | Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación | Desplante (327.6 m <sup>2</sup> ) x número de niveles (4) = superficie total de construcción | Número de viviendas |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 468 m <sup>2</sup>    | 4                                     | 140.4 m <sup>2</sup>                           | 327.6 m <sup>2</sup>                                                                           | (327.6)(4)= 1,310.4 m <sup>2</sup>                                                           | 9                   |

Del análisis anterior, en el predio investigado se permite la construcción de **9 viviendas en 4 niveles**, con área libre de **140.4 m<sup>2</sup>** y superficie total de construcción de 1,310.4 m<sup>2</sup>.-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el día 14 de febrero de 2018 en las inmediaciones del predio investigado, la edificación de una obra nueva de **7 niveles**, con un avance de obra de aproximadamente 70% y desplantado en la totalidad del predio (ver imagen 1).-----

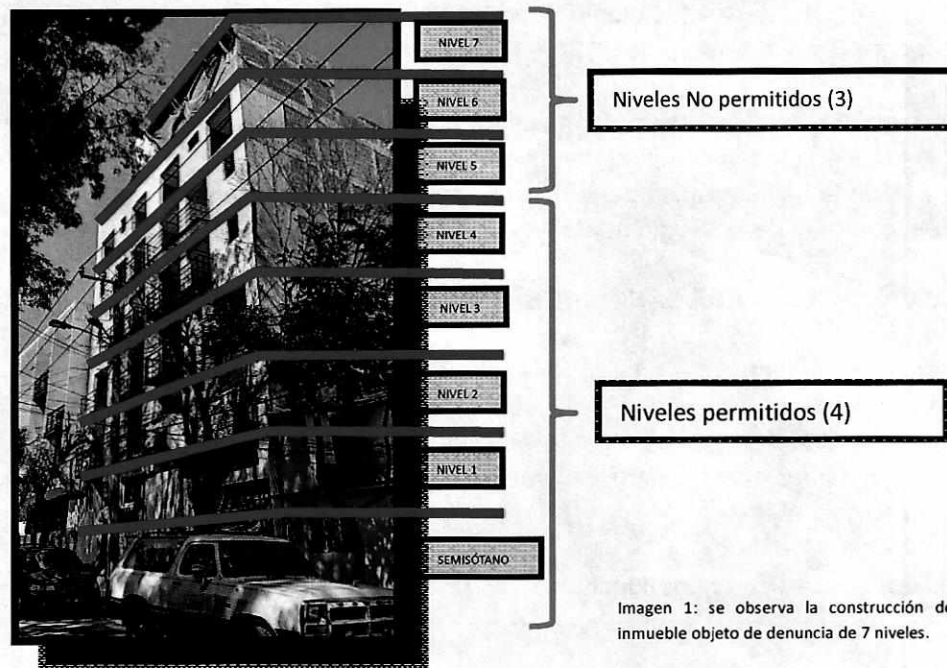


Imagen 1: se observa la construcción del inmueble objeto de denuncia de 7 niveles.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-101-DEDPOT-48, 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 concluye lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI-CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 468 m<sup>2</sup>.
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el 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) 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, al contar con una literal M se permite una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno.
- Cuenta con una superficie de 468 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 9 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1,310.4 m<sup>2</sup>, en 327.6 m<sup>2</sup> de superficie mínima de desplante y 140.4 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Mar Cantabrico número 24, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 030\_044\_09, rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (PDDU).

(...)"

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1022-2018 de fecha 01 de febrero de 2018, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie de construcción y porcentaje de área libre), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo, se identificó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15819-151MERA13, expedido en fecha 04 de marzo de 2014, el cual refiere que en el predio objeto de investigación se permite la construcción de 30 viviendas, en 6 niveles, con una superficie de construcción por vivienda de 65 m<sup>2</sup> y 2,100 m<sup>2</sup> de superficie



de construcción; lo anterior con base en la aplicación de Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular".-----

Al respecto, de la búsqueda realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el Sistema de Información Geográfica de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no se encontró digitalizado el certificado con número de folio 15819-151MERA13, por lo que el mismo fue solicitado a la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría por ser la Autoridad competente para su emisión.-----

Ahora bien, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15819-151MERA13, presuntamente fue expedido en fecha 04 de marzo de 2014, sin embargo en fecha 08 de octubre de 2012 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación General número 26 "Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular" y en fechas 19 de agosto de 2013 y 10 de julio de 2014 fueron publicadas en esa Gaceta Oficial, los Avisos mediante los cuales se prorroga dicho Acuerdo.-----

Por su parte, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/1383 de fecha 27 de febrero de 2018, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no se localizó emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo en las diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y su Reglamento, que consigne 7 niveles de altura.-----

En conclusión, de la revisión de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, no existe Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique el aprovechamiento de **7 niveles** en el predio objeto de denuncia, por lo que el inmueble que se edifica en el mismo incumple la zonificación **H/4/30/M** que le asigna el Programa Delegacional de referencia.-----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa de la Dirección General 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, área libre mínima y superficie de desplante); imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los tres niveles excedentes.-----

## **2.- En materia de Construcción (obra nueva)**

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de obra nueva consistente en 3 cuerpos constructivos de **7 niveles**, sin observar letrero de obra con los datos del registro de manifestación de construcción.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría **realizó la consulta del expediente formado en la Delegación Miguel Hidalgo**, para la emisión del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-146-2015, tramitado ante la Delegación Miguel Hidalgo el día 18 de septiembre de 2015, para el predio



objeto de denuncia, en el que se describe la construcción de 30 viviendas en 6 niveles, 2,880.24 m<sup>2</sup> de superficie de construcción incluyendo 882.44 m<sup>2</sup> que corresponden a la construcción de sótanos para uso de estacionamiento y 13.78 m<sup>2</sup> de área libre que corresponde al 2.9 % -----

Es importante referir que de la revisión al expediente formado para el Registro de Manifestación de Construcción descrito con anterioridad, se identifican diversas inconsistencias toda vez que las densidades, intensidades y porcentajes de área libre y superficies de construcción no corresponden con la obra ejecutada, por lo que se incumple la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.-----

Asimismo, de la consulta a las documentales del expediente referida anteriormente, se encuentra el **Dictamen Técnico de fecha 10 de octubre de 2017, emitido por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, derivado del análisis técnico jurídico de las pruebas respecto del inicio de Procedimiento Administrativo de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-146-2015 y número RHM-B-146-2015**, del que se desprende que los involucrados no comparecieron en la audiencia de ley instaurada a efecto de presentar las pruebas y alegatos respecto a los siguientes puntos:-----

1. El Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15819-151MERA13, al momento de Registrar la Manifestación de Construcción del proyecto investigado, **no era un documento vigente**.-----
2. Superficies de viviendas menores a 65 m<sup>2</sup>.-----
3. Carece de planos de levantamiento del estado del predio objeto de denuncia donde se indique las construcciones y árboles preexistentes; plano de planta de conjunto que muestre límites del predio, uso de las partes edificadas y áreas exteriores; plano arquitectónico de corte de fechada.-----
4. Carece de planos arquitectónicos del proyecto ejecutivo, en el cual se indique proyecto ejecutivo de planta y corrección de los cortes B-B y A-A con claves A-04 y A-05.-----
5. Carece de planos de acabados, memoria de instalación eléctrica y proyecto de protección inmueble colindante.-----
6. Corrección del proyecto arquitectónico y elaboración de ficha técnica de eleva-autos y elevador de pasajeros.-----
7. Corrección a su proyecto arquitectónico en lo referente a planos arquitectónicos y planos estructurales, presentado el proyecto corregido y adecuado de manera que ambos proyectos concuerden, así como visto bueno del Corresponsable en Seguridad Estructural que le permitan realizar cambios a los elementos estructurales.-----
8. Presentar responsiva del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.-----
9. Ampliación de toma de agua y presentar planos del Sistema Alternativo de Captación, Almacenamiento y Aprovechamiento de Agua Pluvial, aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----



10. Así como la corrección del proyecto arquitectónico, respecto a las siguientes discrepancias:---

- a) Pendiente intermedia en zona de transición de 13%.-----
- b) Protecciones, rampas, elementos estructurales, columnas y muros para los estacionamientos.-----
- c) Superficies de cuartos de lavado.-----
- d) Ventanas de cocinas hacia cuarto de lavado (carecen de ventilación e iluminación natural).-----
- e) Espacio horizontal de cabina de elevador en cada nivel.-----
- f) Pagos de derechos faltantes.-----

Asimismo, se señala en el Dictamen de referencia, que mediante escrito de fecha 06 de septiembre de 2017, el Director Responsable de Obra, el C. José Isabel Domínguez Sánchez, retiró su responsiva técnica para la Manifestación de Construcción antes descrita, y concluye que se **continúan incumpliendo las irregularidades antes indicadas**.-----

Por su parte, el Director Ejecutivo Jurídico de la Delegación Miguel Hidalgo, informó a esta Subprocuraduría que con fecha 11 de mayo de 2017, personal especializado en funciones de verificaciones administrativas de ese Órgano Político, ejecutó orden de visita de verificación en materia de obra con número de expediente 673/2017/OB.-----

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio objeto de denuncia, se ejecuta una construcción hasta el momento **7 niveles**, con base en el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-146-2015 para **6 niveles** y sin respetar el 30% de área libre, el cual fue tramitado ante la Delegación Miguel Hidalgo, presentando para acreditar la zonificación del proyecto, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15819-151MERA13 de fecha 04 de marzo de 2014, emitido con base en la Norma de Ordenación General número 26, la cual se encontraba suspendida al momento de su emisión, y no tenía vigencia al iniciar el trámite para dicho registro.-----

En conclusión la obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la Manifestación de Construcción RMH-B-146-2015, aunado a que no cuenta con proyecto arquitectónico ni memoria descriptiva.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, sustanciar el procedimiento de verificación número 673/2017/OB, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, y valorar la demolición de los **3 niveles** excedentes; así también en coordinación con Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de esa circunscripción territorial iniciar el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RMH-B-146-2015, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Adicionalmente, 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 7 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; realizar las acciones administrativas procedentes a fin de revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RMH-B-146-2015, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracción VII 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 Calle Mar Cantábrico número 24, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 30 de septiembre de 2008 le aplica la zonificación H/4/30/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).-----

Se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15819-151MERA13 de fecha 04 de marzo de 2014, para 30 viviendas, en 6 niveles, emitido con base en la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda sustentable de interés social y popular.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de obra nueva consistente en 3 cuerpos constructivos de **7 niveles**, sin observar letrero de obra con los datos del registro de manifestación de construcción.-----
3. La obra edificada se realiza al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-146-2015, tramitado para 30 viviendas, 6 niveles, 2 sótanos, 312.53 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 13.78 m<sup>2</sup> de área libre, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15819-151MERA13 de fecha 04 de marzo de 2014, emitido utilizando el beneficio de la Norma de Ordenación General número 26, la cual se encontraba suspendida al momento de su emisión y había perdido su vigencia al iniciar trámite de dicho registro.-----
4. La obra ejecutada no corresponde con el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción número RMH-B-146-2015 para **30 viviendas en 6 niveles**, toda vez que excede en **3 nivel** la zonificación que le establece el Programa de referencia; por lo que incumple la Ley de desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----



5. Corresponde a la Dirección General 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, área libre mínima y superficie de desplante); e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también **valorar la demolición de los 3 niveles excedentes**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano.-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, sustanciar el procedimiento de verificación número 673/2017/OB, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, y valora la demolición de los **3 niveles excedentes**; así también en coordinación con Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de esa circunscripción territorial instrumentar el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RMH-B-146-2015, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII 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 la obra cuenta con **7 niveles**, hasta en tanto cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; así también en coordinación con la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RMH-B-146-2015, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracción VII 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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva Jurídica y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, 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.-----



EMG/IGP/CRUG



