

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 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-2017-1545-SOT-654 y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-1545-SOT-654

En fecha 26 de mayo 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y remetimiento) en Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de junio de 2017.-----

PAOT-2017-2600-SOT-1063

En fecha 14 de agosto 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y restricción frontal en Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de agosto de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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), construcción (obra nueva y remetimiento) y restricción frontal como son la Ley 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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano

a) Patrimonio Urbano Arquitectónico

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Horacio número 1104, Colonia Planco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente 80%. Asimismo, se identificó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-138-16. Por otra parte, en la colindancia del predio con Calle Calderón de la Barca el inmueble que se ejecuta se desplanta en el alineamiento con la banqueta por lo que no cuenta con restricción en ese costado. -----

Por otra parte, de conformidad el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO. Adicionalmente, se localiza dentro de área de conservación patrimonial por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. -----

En este sentido, de las constancias que forman parte del expediente en el que se actúa, se cuenta con el Acta Circunstanciada levantada con motivo de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los expedientes de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-138-2016, obteniendo copia simple del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3062/2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de construcción de un inmueble habitacional desarrollado en un predio con superficie de 250 m², contando con 4 departamentos, 4 niveles sobre nivel de banqueta con 548.13 m² y sótano bajo nivel de banqueta con 246.87 m² y superficie total de construcción de 795 m². -----

No obstante lo anterior, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3062/2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, relativo al dictamen técnico para el proyecto de obra nueva del inmueble ubicado en Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 2 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

Hidalgo, no es válido puesto que no fue emitido por esa Dirección, toda vez que dicho folio corresponde a una prevención en el inmueble ubicado en Calle Tomás Alva Edison número 32, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc. -----

En razón de lo anterior, al no contarse con Dictamen Técnico para los trabajos que se realizan en Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se desprenden incumplimientos en materia de desarrollo urbano (patrimonio urbano arquitectónico), particularmente por cuanto hace a la Norma de Ordenación 4 "Áreas de Actuación", por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial en el predio objeto de investigación en el que se impongan las medidas y sanciones procedentes, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

b) Zonificación

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO. -----

En este sentido, respecto de la densidad e intensidad permitidas, al contar el predio de mérito con superficie de 250 m², le corresponde superficie de desplante de 175 m², superficie máxima de construcción de 700 m², y área libre mínima de 75 m², equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de 4 viviendas en 4 niveles de altura, como se muestra a continuación: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
250 m ²	(superficie total del terreno por 0.30) = 75 m ² (250 m ²)(0.30)= 75 m²	(superficie total del terreno por 0.70) = 175 m ² (250 m ²)(0.70)= 175 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 700 m ² (175 m ²) (4 niveles permitidos)= 700 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 150 m ² =4.66) 4 viviendas * en 4 niveles de altura

* De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco la superficie mínima de vivienda es de 150 m², por lo que únicamente se podrían edificar 4 viviendas con la superficie mínima referida. -----

En este sentido, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", al predio de mérito le corresponden las siguientes Normas Particulares: -----



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

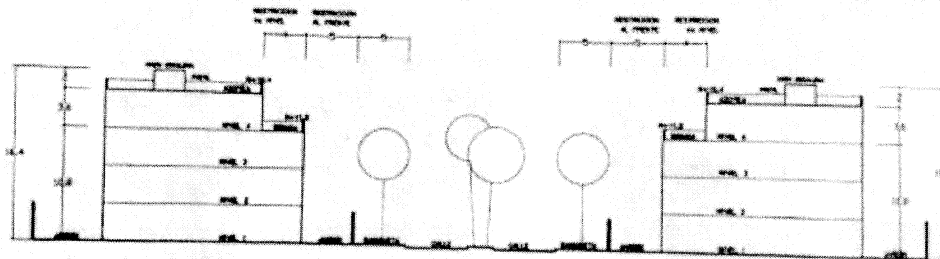
Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

1.- “Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación” que establece lo siguiente: -----

“(…) Las alturas máximas de construcción permitidas, serán las indicadas en el Plano E-3 ‘Zonificación y Normas de Ordenación’ de este Programa Parcial, y se deberán considerar a partir del nivel medio de banqueta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de éstos forma parte de la altura total de la edificación. En las edificaciones con uso Habitacional (H) y Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), 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. No podrá existir cubierta o elemento alguno que sobresalga del tercer nivel, a excepción de los pretilos o barandales perimetrales. Lo anterior, con el propósito de preservar el perfil urbano de la zona (…)”.-----

Figura 14. Plano E-3 Restricción al frente y en 4to nivel



Fuente: PDU Polanco, 2013

2.- “Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas” que establece lo siguiente: -----

“(…) Las construcciones de obra nueva con zonificación Habitacional (H), deberán respetar una restricción mínima de 3.00 m al frente y de 3.00 m hasta 1/3 del fondo en una colindancia lateral; superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada, es decir, área permeable de recarga del acuífero, y contará como área libre. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes (…)”.-----

En el mismo orden de ideas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28463-151GOER16**, de fecha 05 de mayo de 2016, el cual certifica entre otros aspectos, que al predio de mérito le corresponde la aplicación de las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 4 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

Ahora bien, de la consulta realizada al expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-138-2016 en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, tramitado para la ejecución de un conjunto habitacional, se identificaron los planos arquitectónicos identificados con las claves A-2, A-4 y A-7 y títulos "PLANTA BAJA", "PENTH HOUSE" y "CORTE X-X'", se constató que en las colindancias con Avenida Horacio y Calle Calderón de la Barca un área jardinada de 3 metros de ancho, asimismo, se constató que el cuarto nivel cuenta con un remetimiento de 3.52 a partir del paramento de la fachada y que el penth house cuenta con una superficie de vivienda de 72.05 m², como se muestra a continuación: -----

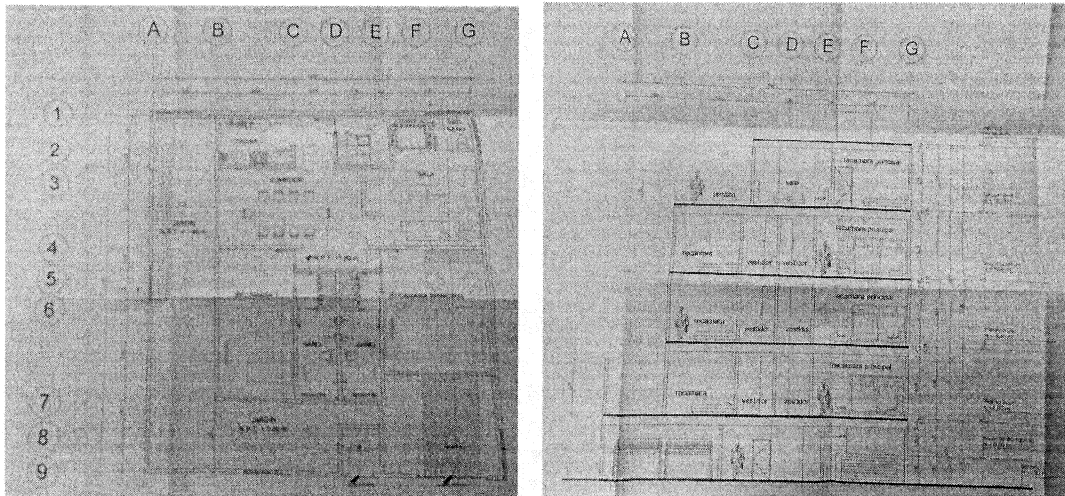


Imagen de los planos arquitectónicos identificados con las claves A-2 y A-7, donde se observa la existencia de un área jardinada y un remetimiento de 3.52 metros, respectivamente.

Asimismo, se identificó en el plano arquitectónico con la clave A-4 y título "PENTHOUSE", que la superficie de vivienda es de 72.05 m². -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 5 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

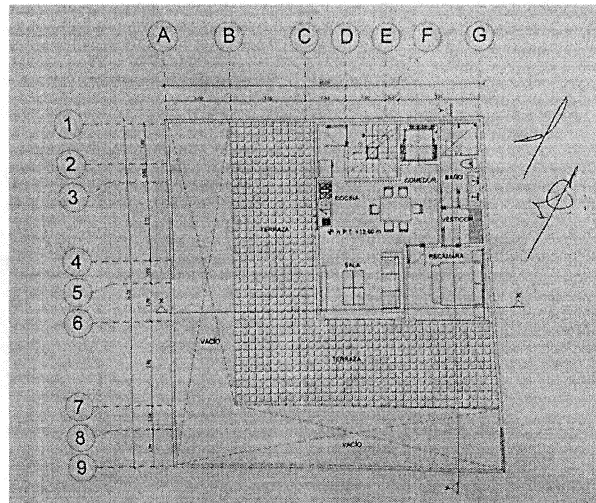


Imagen del plano arquitectónico identificado con la clave A-4.

Así las cosas, del análisis al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-138-2016 y sus documentales base, se identifica que el proyecto constructivo incumple con la Norma de Ordenación para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas, toda vez que el remetimiento del cuarto nivel es de 3.52 metros, siendo el mínimo requerido de 4 metros de conformidad con la Norma en mención, asimismo el penthouse cuenta con una superficie de vivienda de 72.05 m², por lo que incumple la superficie mínima de vivienda (150 m²) establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco. -----

No obstante lo anterior, con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente 80%, en el que no se identificó que el cuarto nivel contara con algún remetimiento y sobre Avenida Horacio y Calle Calderón de la Barca el inmueble que se ejecuta se desplanta en el alineamiento con la banqueta por lo que no cuenta con las restricciones consistentes en 3 metros en ambos frentes que serán utilizados exclusivamente como área jardinada y permeable, como se muestra a continuación: -----

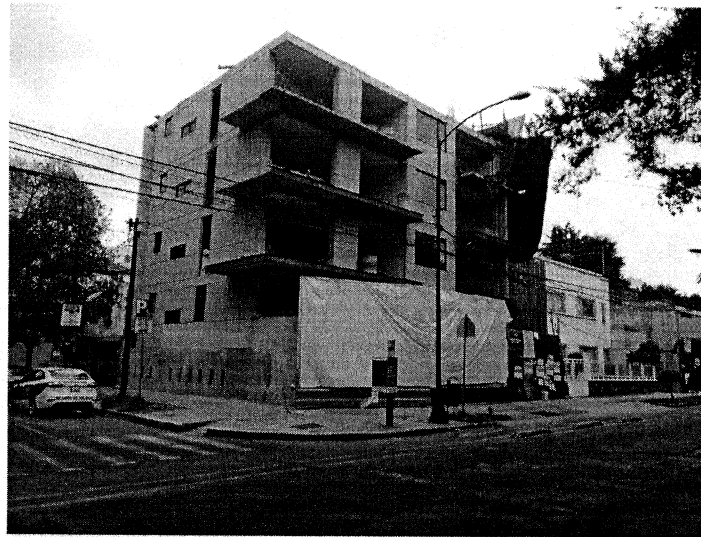


Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 15

Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063



Vista del inmueble denunciado durante el reconocimiento de hechos de fecha 01-03-2018.

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2018-7-DEDPOT-5, en el que se concluyó que no contar con restricción en ambos frentes colindantes con Avenida Horacio y Calle Calderón de la Barca, con remetimiento de 4 metros en el cuarto nivel ni con la restricción de 3 metros hasta 1/3 de fondo en alguna de sus colindancias laterales y tener una superficie de vivienda del penth house de 72.05 m² se incumple lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación, la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas que forman parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, asimismo incumple con la superficie mínima de vivienda (150 m²) establecida por el Programa Parcial en mención. -----

Así las cosas, el desarrollo inmobiliario que se ejecuta en el predio motivo de investigación incumple con las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas y con la superficie mínima de vivienda establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, toda vez que no cuenta con restricción en el costado oriente colindante con Calle Calderón de la Barca, con remetimiento de 4 metros en el cuarto nivel y tener superficie de vivienda de penth house de 72.05 m². -----

En consecuencia, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo incoado al predio de mérito con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2952/2017, imponiendo las sanciones procedentes toda vez que incumple con las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas y superficie mínima establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 7 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente 80%, asimismo se identificó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-138-16. Por otra parte, sobre la Calle Calderón de la Barca el inmueble que se ejecuta se desplanta en el alineamiento con la banqueta por lo que no cuenta con restricción. -----

De acuerdo con la documentación obtenida en la consulta realizada al expediente formado en la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, se identificó la **Manifestación de Construcción Tipo "B" FMH-B-138-2016** con vigencia del 22 de noviembre de 2016 al 22 de noviembre de 2018, para la construcción de **4 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 795 m²**, de los cuales **246.87 m² corresponden a sótano (no cuantificable)**, **área libre de 89.14 m², equivalente al 35.66%** de la superficie del predio (250.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
250 m ²	160.86 m ² 64.34%	89.14 m ² equivalente al 35.66%	795 m ²	548.13 m ²	246.87 m ² (sótano)	4 niveles, 4 viviendas

Ahora bien, en el Dictamen Técnico folio PAOT-2018-7-DEDPOT-5, se analizó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-138-2016, se asentó la construcción de 4 viviendas en 4 niveles de altura conforme a la zonificación H/4/30/150. No obstante, incumple la Norma de Ordenación para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas, toda vez que el remetimiento del cuarto nivel es de 3.52 metros, siendo el mínimo requerido de 4 metros de conformidad con la Norma en mención, asimismo incumple con la superficie mínima de vivienda 150 m²) establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco al tener de la vivienda denominada penthouse superficie de 72.05 m², siendo el mínimo de 150 m². -----

Adicionalmente, durante el reconocimiento de hechos practicado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente 80%, sobre la Calle Calderón de la Barca el inmueble que se ejecuta se desplanta en el alineamiento con la banqueta por lo que no cuenta con restricción, incumpliendo lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas. -----

De lo anterior, se desprende que la obra que se ejecuta en el predio de mérito no es coincidente con el proyecto presentado para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-138-16. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

Por otra parte, retomando lo asentado en el apartado "Zonificación (Patrimonio Urbano Arquitectónico)" se desprende que el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3062/2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, relativo al dictamen técnico para el proyecto de obra nueva presentado para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-138-16, no es un documento válido toda vez que no fue emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, el artículo 53 del Reglamento para Construcciones de la Ciudad de México, establece que cuando se trate de Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, se requerirá el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En suma, de las pruebas referidas y administradas en los párrafos anteriores, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que existe convicción de que la ejecución de obra nueva que se lleva a cabo en **Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo**, incumple con los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y con las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas, y de conformidad con los artículos 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1º, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, **es procedente la revocación** del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" tipo B número RMH-B-138-16. -----

Así las cosas, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica y la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus competencias, realizar las acciones necesarias para que el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio de mérito al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RMH-B-138-16, se ajuste a las restricciones establecidas en las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas, particularmente al cumplimiento de las restricciones frontales, laterales, al remetimiento de 4 metros en el cuarto nivel y a la superficie mínima de vivienda de 150 m², o en su caso, se ejerciten las acciones procedentes a efecto de que se dé cumplimiento a las citadas Normas y superficie mínima de viviendas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco. -----

3.- Responsabilidad de los directores responsables de obra y corresponsables

De acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México el Director Responsable de Obra es un auxiliar de la Administración al que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México le otorga el carácter de especialista, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano en comento, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o de la Ciudad de México, los



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

Tel. 5265 0730, ext. 13400
Página 9 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad. -----

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial; **dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. -----

El artículo 36 del mismo ordenamiento, define como **Corresponsable** a la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra, o autónoma en las obras en que **otorgue su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional**, mismos que son relativos a la seguridad estructural, **al diseño urbano y arquitectónico** e instalaciones, y deberá cumplir con lo establecido en la Ley, en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables. -----

Adicionalmente, el artículo 39 dispone lo siguiente: -----

"(...)

ARTÍCULO 39.- Para el ejercicio de su función, los Corresponsables tienen las siguientes obligaciones:

(...)

II. Del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

*a) **Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la manifestación de construcción** o la solicitud de licencia de construcción especial, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 36 de este Reglamento;*

*b) **Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad**, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas en los Reglamentos de Construcción y de Anuncios, en los Programas, y las demás disposiciones relativas al Desarrollo Urbano;*

*c) **Verificar que el proyecto cumpla con las disposiciones relativas al Programa, al Programa General, Delegacional y/o Parcial respectivo**, los planos de zonificación para anuncios y las declaratorias de usos, destinos y reservas; (...) **y con las disposiciones legales y***



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 10 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

reglamentarias en materia de preservación del Patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos, o que estén ubicados en áreas de conservación patrimonial;

d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las Normas de Calidad del proyecto;
(...)

f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento relativas a su especialidad (...). -----

Adicionalmente, el artículo 42 del Reglamento en cita dispone que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México aplicará **sanciones** a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los casos ahí señalados. -----

Al respecto, el Código Penal de la Ciudad de México prevé, respecto de la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra, lo siguiente: -----

"(...) ARTÍCULO 329 BIS. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta (...). -----

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0444 y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA-0042, de la obra motivo de la presente investigación, incumplieron las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 39 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgaron su responsiva, como Director Responsable de Obra y como Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RMH-B-138-16, para la construcción (obra nueva) de 4 viviendas en 4 niveles de altura, **sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado**, incumpliendo además con las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas que forman parte del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco; así como la Norma de Ordenación número 4 sobre Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3062/2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, relativo al dictamen técnico para el proyecto de obra nueva del inmueble ubicado en Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, **NO ES VALIDO** puesto que **NO FUE EMITIDO por la**



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 11 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

Dirección del Patrimonio Cultura Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que dicho folio corresponde a una prevención en el inmueble ubicado en Calle Tomás Alva Edison número 32, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc, **contraviniendo los artículos** 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como 1°, 28, 76 y 121 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-0444 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA-0042, son sujetos de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de las responsabilidades derivadas de procesos de índole civil o penal. -----

Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables a través de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0444 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA-0042, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Horacio número 1104, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente 80%, asimismo se identificó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-138-16. Por otra parte, sobre la Calle Calderón de la Barca el inmueble que se ejecuta se desplanta en el alineamiento con la banqueta por lo que no cuenta con restricción, asimismo el cuarto nivel no cuenta con remetimiento. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²), donde el uso de suelo para 4 viviendas se encuentra PERMITIDO, toda vez que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco la superficie mínima de vivienda es de 150 m², por lo que únicamente se



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 12 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

podrían edificar 4 viviendas con la superficie mínima referida. Adicionalmente, se localiza dentro del área de conservación patrimonial por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación General número 4 en Áreas de Actuación. -----

3. De la consulta realizada a los expedientes de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-138-2016, obteniendo copia simple del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3062/2016, de fecha 14 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de **conservación patrimonial** para el proyecto de construcción de un inmueble habitacional desarrollado en un predio con superficie de 250 m², contando con 4 departamentos siendo 4 niveles s.n.b. con 548.13 m² y sótano b.n.b. con 246.87 m² y superficie total de construcción de 795 m², sin embargo, el dictamen en comento no es válido puesto que no fue emitido por esa Dirección, toda vez que dicho folio corresponde a una prevención en el inmueble ubicado en Calle Tomás Alva Edison número 32, Colonia Tabacalera, Delegación Cuauhtémoc. -----
4. Al predio de mérito le aplican las Normas Complementarias Particulares "para Alturas de Edificación" y "para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas", y por contar con superficie del predio de 250 m², le corresponde superficie de desplante de 175 m², superficie máxima de construcción de 700 m², y área libre mínima de 75 m², equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de 2 viviendas en 4 niveles de altura. -----
5. Se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 28463-151GOER16**, de fecha 05 de mayo de 2016, el cual certifica entre otros aspectos, que al predio de mérito le corresponde la aplicación de las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas. -----
6. En el Dictamen Técnico folio PAOT-2018-7-DEDPOT-5 emitido por esta Subprocuraduría, se identificó que de acuerdo al proyecto constructivo registrado mediante el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-138-2016, se asentó la construcción de 4 viviendas en 4 niveles de altura conforme a la zonificación H/4/30/150. No obstante, incumple la Norma de Ordenación para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas, toda vez que el remetimiento del cuarto nivel es de 3.52 metros, siendo el mínimo requerido de 4 metros de conformidad con la Norma en mención, asimismo incumple con la superficie mínima de vivienda (150 m²) establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco al tener de la vivienda denominada penthouse superficie de 72.05 m², siendo el mínimo de 150 m². -----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial en el predio objeto de investigación en el que se impongan las medidas y sanciones procedentes, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico en materia 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

Tel. 5265 0730, ext. 13400
Página 13 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

8. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo incoado al predio de mérito con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2952/2017, imponiendo las sanciones procedentes toda vez que incumple con las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas y superficie mínima establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco. -----
9. Para las actividades de construcción se cuenta con **Manifestación de Construcción Tipo "B" FMH-B-138-2016** con vigencia del 22 de noviembre de 2016 al 22 de noviembre de 2018, para la construcción de **4 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 795 m²**, de los cuales **246.87 m² corresponden a sótano (no cuantificable)**, **área libre de 89.14 m²**, **equivalente al 35.66%** de la superficie del predio (250.00 m²). No obstante, **el proyecto registrado incumple las Norma Complementarias Particulares "para Alturas de Edificación" y "para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas"**, no cuenta con restricción en el costado oriente colindante con Calle Calderón de la Barca ni con remetimiento de 4 metros en el cuarto nivel, asimismo **carece de dictamen técnico** favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que se encuentra en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, en razón de lo anterior, y de conformidad con los artículos 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1°, del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, **es procedente la revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" tipo B número RMH-B-138-16**. -----
10. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica y la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus competencias, realizar las acciones necesarias para que el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio de mérito al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RMH-B-138-16, se ajuste a las restricciones establecidas en las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas, particularmente al cumplimiento de las restricciones frontales, laterales, al remetimiento de 4 metros en el cuarto nivel y a la superficie mínima de vivienda de 150 m², o en su caso, se ejerciten las acciones procedentes a efecto de que se dé cumplimiento a la citadas Normas y superficie mínima de viviendas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco. -----
11. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, a través de la Dirección General de Administración Urbana, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones, e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro DRO-0444 y Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUYA-0042, imponiendo las sanciones que conforme a



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 14 de 15

**Expediente: PAOT-2017-1545-SOT-654
y acumulado PAOT-2017-2600-SOT-1063**

derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RMH-B-138-16 no es coincidente con lo ejecutado en el sitio e incumple las Normas de Ordenación Particulares para Alturas de Edificación y para Restricciones a la Construcción para Diversas Zonas así como la superficie mínima de viviendas de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección Ejecutiva Jurídica, ambas de la Delegación Miguel, 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MBC/SRM/EMVL



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 15 de 15