

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 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, 30 BIS 2, 27 fracción III 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-2017-1412-SOT-602 y acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de mayo de 2017 y 17 de julio de 2017, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción en el predio ubicado en Calle Goldsmith número 222, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 29 de mayo de 2017 y 25 de julio 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) 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), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

Así también, de acuerdo a la Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción por diversas zonas, refiere que las construcciones de obra nueva con zonificación Habitacional (H), al ubicarse



**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

en la zona comprendida entre Av. Ejército Nacional, Arquímedes, Av. Moliere y Av. Campos Elíseos, deberá respetar una restricción mínima de 3.00 m al frente, superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada y contara como área libre; adicionalmente, la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación, establece que las edificaciones con uso habitacional, donde se permiten 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4 metros a partir del paramento de la fachada principal. -----

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, 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 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 **57748-151MOSA14**, de fecha de expedición 12 de agosto de 2014, en el que le certifica que al predio le aplica la zonificación **H/4/30/150**, y se permite una **superficie máxima de construcción de 1,992.00 m² y 13 viviendas**. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción para un inmueble conformado por **5 niveles, desplantados en la totalidad del predio**, no cuenta con restricciones al frente destinada para área jardinada (Ver imagen 1).-----



Imagen 1. Vista de la obra objeto de investigación.

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-671-DEDPOT-449 de fecha 19 de junio de 2017, 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: -----

**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 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 mayor a 150.00 m² de terreno) y cuenta con una superficie de 247 m².
- 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 mayor a 150 m².
- Cuenta con una superficie de 247 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 691.6 m² y área libre de 74.1 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 Goldsmith número 222, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo con cuenta catastral 033_099_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 un nivel la zonificación aplicable**; por las características del proyecto arquitectónico, el inmueble en edificación tendrá más de trece viviendas, **no cuenta con área libre (30%) ni cumple con las restricciones de construcción** (3 metros de remetimiento al frente) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", por lo que 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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 3 de 8

**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

(zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho. Sin respuesta. -----

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 en Áreas de Actuación, y anexó copia del siguiente oficio: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0691/2015, de fecha 30 de marzo 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 **11 departamentos en 4 niveles** (sótano+semisótano+P.B.+3 niveles), superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1,913.55 m² y bajo nivel de banquetta 1,500.00 m². -----

En conclusión, en el predio objeto de investigación se desplanta un inmueble que rebasa por 1 nivel la zonificación establecida 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 al 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 de máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el predio ubicado en Calle Goldsmith número 222, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

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 observó área libre ni cuenta con restricciones de construcción, toda vez que la obra se desplanta en la totalidad del predio**; cuenta con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

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 propietario del predio, mediante escrito recibido en fecha 16 de junio de 2017, realizó diversas manifestaciones y anexó entre otras, copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-085-2015, vigente al 25 de junio de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 57748-151MOSA14, de fecha de expedición 12 de agosto de 2014. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 690/2014, de fecha de expedición 17 de julio de 2014. -----



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

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

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621
Página 4 de 8

**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Memoria Descriptiva del proyecto. -----
- Oficio de Dictamen de Factibilidad de Servicios por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Oficio de Aprobación de Sistema Alternativo emitido 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 realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-085-2015**, para la construcción de un inmueble de **11 viviendas en 4 niveles**, en una superficie del predio de **750.00 m²**, superficie de desplante de 523.00 m², superficie total por construir **3,449.84 m²** (superficie bajo nivel de banquetas 1500.00 m² y sobre nivel de banquetas 1,949.84 m²) y superficie de área libre de **227.00 m² (30.27 %)**, con vigencia del 25 de junio de 2015 al 25 de junio de 2018. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, **instrumentar visita de verificación en materia de construcción** (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicha Dirección Ejecutiva informó que con fecha 15 de marzo de 2017, ejecutó orden de visita de verificación con número de expediente 0202/2017/OB. -----

Adicionalmente, dicha Dirección Ejecutiva informó que con fecha 13 de febrero de 2017, emitió resolución administrativa número DMH/DEJ-EUB-0504/2017, en donde se ordenó **la clausura total y demolición total de los trabajos** que no se encuentran amparados en el Registro de Manifestación de Construcción. -----

La obra ejecutada de **5 niveles** cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio **FMH-B-085-2015**, para la construcción de **4 niveles**, por lo que **no se apega a lo registrado en la manifestación** e incumple el artículo 76 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 un Aviso de Terminación de Obra, negar la autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel más de lo permitido y registrado.** -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar las acciones legales tendientes para la reposición de sellos del procedimiento de verificación con número de expediente 0202/2017/OB; 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. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Enrique Rodas Cruz Responsable de Obra con número de registro DRO-0940, de la obra motivo de la presente investigación,



**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

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-085-2015, para la construcción de una obra nueva de 11 viviendas en 4 niveles, **sin que el proyecto ejecutado** coincida con lo manifestado ya que se construyó 1 nivel más de lo permitido, sin área libre ni restricciones de construcción, 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-0940, 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. -----

En razón de lo anterior, 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-0940, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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 Goldsmith número 222, Colonia Polanco III 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 se encuentra dentro de Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, 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 **57748-151MOSA14**, de fecha de expedición 20 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie máxima de construcción de 1,992.00 m² y 13 viviendas**.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble conformado por **5 niveles**, en acabados, **desplantado en la totalidad del predio y sin** contar con restricciones al frente destinada para área jardinada.-----
4. La obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, incumple la zonificación, toda vez que **se edificó 1 nivel adicional, 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. -----



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 6 de 8

**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

5. Corresponde a al 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 de máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el predio ubicado en Calle Goldsmith número 222, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
6. Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-085-2015**, para la construcción de un inmueble de **11 viviendas en 4 niveles**, en una superficie del predio de **750.00 m²**, superficie de desplante de 523.00 m², superficie total por construir **3,449.84 m²** (superficie bajo nivel de banqueteta 1500.00 m² y sobre nivel de banqueteta 1,949.84 m²) y superficie de área libre de **227.00 m² (30.27 %)**, vigente hasta el 25 de junio de 2018. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, **considerar ante un Aviso de Terminación de Obra, negar la autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel más de lo permitido y registrado.** -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, instrumentar las acciones legales tendientes para la reposición de sellos del procedimiento de verificación con número de expediente 0202/2017/OB; 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. -----
9. 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-0940, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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 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. -----



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 7 de 8

**Expediente: PAOT-2017-1412-SOT-602 y
acumulado PAOT-2017-2254-SOT-934**

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/GMPB/IHQ



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 8 de 8