

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 ENE 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-2017-2601-SOT-1064, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Tennyson número 139, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de agosto de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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) 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) y construcción (obra nueva)

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).-----

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 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 conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

De las documentales que obra en el expediente, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **66586-151SAIS15**, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2015, 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 1,280.636 m², área libre 137.11 m² (30%) y 7 viviendas.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizan trabajos de construcción de un inmueble 4 niveles, en etapa de acabados, cuenta con restricción de construcción al frente del predio así como el 4° nivel se encuentra remetido; se observó exhibido letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RMH-B-076-16. -----

Esta Entidad emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, quien se ostentó como copropietario del predio, mediante escrito de fecha 04 de septiembre de 2017, realizó diversas manifestaciones y anexó copia de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FMH-B-076-16, número RMH-B-069-15, vigente del 01 de julio de 2016 al 01 de julio de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 66586-151SAIS15, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2015. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 996/2015, de fecha 23 de octubre de 2014. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos (plantas, cortes y fachadas). -----

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 la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; quien envió copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio objeto de investigación. -----

Asimismo, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informó que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación y que cuenta con los siguientes oficios: -----

- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/3139/2015, de fecha 14 de diciembre de 2015**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para la demolición total de 500.00 m² en dos niveles. -----



- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/0547/2016**, de fecha **02 de marzo de 2016**, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para **7 viviendas en 4 niveles (semisótano+ P.B.+ 3 niveles) con una superficie total de construcción de 1,219.80 m², con una altura de 13.00 metros sobre nivel medio de banqueta.** -----

En conclusión, los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-076-16 registro número RMH-B-076-16, para la edificación de un inmueble de **7 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio **437.37 m²**, superficie de construcción sobre nivel banqueta **1,238.80 m²**, **superficie bajo nivel de banqueta 318.55 m²** y superficie de área libre de **138.82 m² (30.35%)**. Así mismo, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se observa que el proyecto se apega a la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, por cuanto hace al número de niveles, porcentaje de área libre, y restricciones de construcción que le establece el Programa Parcial referido.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, previó al otorgamiento de visto bueno de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-076-16, de conformidad con el artículo 65 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 Tennyson número 139, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²); deberá respetar una restricción mínima de 3.00 metros al frente del predio, superficie que será destinada como área jardinada y el cuarto nivel deberá estar remetido 4.00 metros; adicionalmente, 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 conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **66586-151SAIS15**, de fecha de expedición 28 de septiembre de 2015, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación **H/4/30/150**, y se permite una **superficie máxima de construcción de 1,280.636 m², área libre 137.11 m² (30%) y 7 viviendas.**-----
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción (obra nueva) de un



Expediente: PAOT-2017-2601-SOT-1064

inmueble de **4 niveles**, en etapa de acabados, exhibiendo Manifestación de Construcción Tipo "B" número RMH-B-076-16.-----

4. El predio objeto de investigación, cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición total del inmueble con una superficie de 500.00 m²** en dos niveles, y para el proyecto de obra nueva para **7 viviendas en 4 niveles (semisótano+ P.B.+ 3 niveles) con una superficie total de construcción de 1,219.80 m², con una altura de 13.00 metros sobre nivel medio de banquetta.**-----
5. Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-076-16 registro número RMH-B-076-16, para la edificación de un inmueble de **7 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio **437.37 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **1,238.80 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 318.55 m²** y superficie de área libre de **138.82 m² (30.35%)**; dicho proyecto hasta el momento se adecua a la zonificación que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, previo al otorgamiento de visto bueno de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-076-16, de conformidad con el artículo 65 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.-----

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 Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/WPB/IKS

