

**Expediente: PAOT-2017-1850-SOT-772 y
Acumulado: PAOT-2017-2653-SOT-1084**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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, fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2017-1850-SOT-772 y Acumulado PAOT-2017-2653-SOT-1084, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de junio y 14 de agosto 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Lafontaine, número 127, Colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 29 de junio y 23 de agosto de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de los hechos y se solicitó información y verificación 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) y construcción (obra nueva), como son: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del 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 y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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



**Expediente: PAOT-2017-1850-SOT-772 y
Acumulado: PAOT-2017-2653-SOT-1084**

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente, le asigna al inmueble objeto de denuncia la zonificación Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m² (H/4/30/150), 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, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-

En materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2558/2017, de fecha 28 de agosto de 2017, informó que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 4 departamentos en 4 niveles (semisótano + P.B. + 3 niveles), con una altura de 14.00 metros a nivel de piso terminado de azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 979.76m².-----

En relación con lo anterior, del reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de investigación por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 9 de noviembre de 2017, se constató la existencia de una edificación conformada por un semisótano y 4 niveles, delimitada por tapias de madera en los cuales se observan sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de fecha 8 de noviembre de 2017, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2106/2017.-----

Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJSL/033/2018, de fecha 19 de enero de 2018, el Coordinador Jurídico y de Servicios Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en virtud de que el visitado no acreditó contar con dictamen técnico, de la Dirección del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó imponer como sanción la clausura total temporal al inmueble de mérito en la Resolución Administrativa de fecha 13 de septiembre de 2017.-----

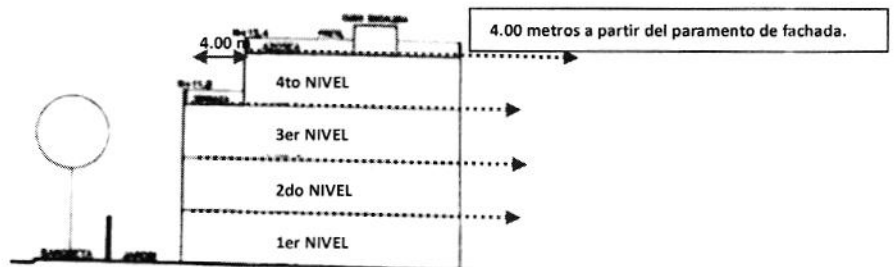
Cabe mencionar que el particular inició procedimiento previsto en el artículo 57 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, presentando copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1381/2016, expedido por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, en el que se emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en el predio investigado y haber acreditado el pago de la multa



Expediente: PAOT-2017-1850-SOT-772 y
Acumulado: PAOT-2017-2653-SOT-1084

impuesta en la resolución antes descrita, se autorizó en fecha 6 de diciembre de 2017, el levantamiento de los sellos de clausura colocados.-----

Por otra parte, la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación, del Programa Parcial en comento, prevé que las edificaciones con uso Habitacional (H) 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, como se observa en la siguiente imagen:-----



Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de un cuerpo constructivo de 4 niveles, cuyo 4° nivel se encuentra remetido aproximadamente de 4.00 a 5.00 metros, dicha obra se encuentra en etapa de acabados, la cual ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-106-2016.-----

Del análisis técnico realizado a los planos constructivos presentados para el trámite del Registro de Manifestación de construcción RMH-B-106-2016, se desprende que la edificación se apeg a lo que establece la Norma referida, toda vez que cumple con el remetimiento de 4.00 metros en el 4° nivel a partir del paramento de la fachada del proyecto arquitectónico.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5459-151RIAL16, expedido en fecha 09 de febrero de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que le asigna la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), superficie del predio de 361.92m², superficie de desplante 253.344m², superficie máxima de construcción 1013.376m², **viviendas máximas permitidas 7**.-----

Del análisis de los planos arquitectónicos, se cuantifico **110.94m² (30.65%)** de área libre de construcción, la cual se localiza en la parte trasera, media y frente del predio; cuenta con restricción de



**Expediente: PAOT-2017-1850-SOT-772 y
Acumulado: PAOT-2017-2653-SOT-1084**

construcción al frente del predio a una distancia de 3.00m respecto al alineamiento del mismo que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.-----

En materia de construcción, personal adscrito a esta subprocuraduría, realizó en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, la consulta del expediente abierto con motivo de la obra en cuestión; de la documentación que obra en el expediente referido, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-106-2016, vigente del 16 de septiembre de 2016 al 16 de septiembre de 2019; al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5459-151RIAL16, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha 9 de febrero de 2016, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1171/2015 fecha de expedición 15 de enero del 2016.-----

Dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por el representante legal de los copropietarios del inmueble.-----

Los trabajos de construcción se realizan al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RMH-B-106-2016, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	Uso
361.92 m ²	24946 m ² equivalente 68.93 %	112.46 m ² equivalente al 31.07 %	1,330.31 m ²	4	Un semisótano (15 cajones)	Habitacional (4 viviendas)

Para el trámite del Registro de Manifestación se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5459-151RIAL16, expedido en fecha 9 de febrero de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H/4/30/150; así como superficie del predio de 361.92m², superficie de desplante 253.344m², superficie máxima de construcción 1013.376m², **viviendas máximas permitidas 7**, cabe mencionar que dicho Certificado se encuentra en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para su consulta.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de 4 viviendas en 4 niveles de altura, superficie de área libre de 112.46 m² equivalente al 31.07%, superficie total de construcción de 1,330.31 m², un semisótano con una superficie de construcción de 354.79 m² que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando



**Expediente: PAOT-2017-1850-SOT-772 y
Acumulado: PAOT-2017-2653-SOT-1084**

como superficie total cuantificable de 975.52 m², lo que se apega a la zonificación aplicable que le establece el Programa Parcial en comento.-----

Cabe señalar que del 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 Lafontaine número 127, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de junio de 2014, le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²). Le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5459-151RIAL16, de fecha de expedición 9 de febrero de 2014, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 361.92 m² y superficie máxima de construcción 1013.376 m².-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 4 niveles y 1 semisótano, en etapa de acabados, se observa exhibido letrero con los datos de la manifestación de construcción RMH-106-2016.-----
3. El Instituto de verificación Administrativa de la Ciudad de México, emitió Resolución Administrativa en fecha 13 de septiembre de 2017, dentro del procedimiento con número expediente INVEADF/OV/DUYUS/2106/2017, en la que se determinó imponer la clausura total temporal, en virtud de que no acreditó contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial; en fecha 6 de diciembre de 2017, ordenó el levantamiento de los sellos toda vez que se subsana la irregularidad.-----
4. Los trabajos de obra cuentan con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de

**Expediente: PAOT-2017-1850-SOT-772 y
Acumulado: PAOT-2017-2653-SOT-1084**

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de 4 viviendas en 4 niveles.-----

5. El proyecto cuenta con Registro Manifestación de Construcción número RMH-B-106-2016 para la edificación de 4 viviendas en 4 niveles y 1 semisótano, superficie del predio de 361.92 m², superficie de desplante de 249.46 m², superficie total por construir 1330.31 m² (superficie bajo nivel de banqueta 354.79 m², superficie sobre nivel de banqueta 975.52 m²) y área libre de 112.46 m² (31.07%), lo cual se apega a la zonificación aplicable del programa Parcial referido.--
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Miguel Hidalgo, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro RMH-B-06-2016.-----

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 VI, 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, 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 del Distrito Federal.-----

REMG/IGP/GBM

