

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 AGO 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2017-3290-SOT-1329, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 12 de octubre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Paseo de las Palmas número 1130, Colonia Lomas de Chapultepec II Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y 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, IV, IV Bis, 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, y 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 (demolición y obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec", la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, **3 niveles máximos de construcción o 9.00 metros de altura, 33% mínimo de área libre**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" vigente en Miguel Hidalgo. -----



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva consistente en 4 sótanos y 6 niveles de altura en etapa de obra negra, se observó letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-120-2015; se realizó la medición del cuerpo constructivo obteniendo como resultado 13.70 metros de altura, desde nivel de banqueta hasta el punto más alto de la estructura de la edificación. (Ver imagen 1).-----

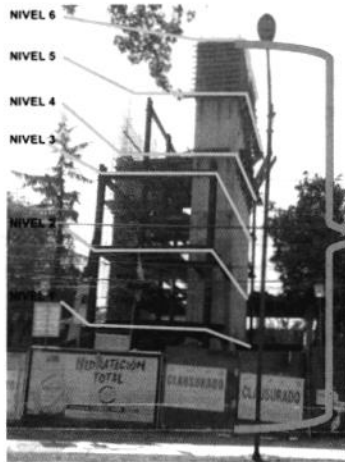


Imagen 1: se observa un inmueble de 6 niveles con una altura de 13.70 metros lineales.

Fuente PAOT.- Reconocimiento de Hechos de fecha 23 de julio de 2018.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica, en fechas 06 de agosto de 2018, 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 segunda Opinión se concluye lo siguiente: ----

*"(...) Para el predio localizado en Paseo de las Palmas número 1130, Colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 035\_009\_15, se concluye lo siguiente:*

- *La zonificación aplicable de acuerdo con el Programa Parcial "Lomas de Chapultepec" vigente para Miguel Hidalgo es: Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9.00 metros de altura máxima, 55% mínimo de área libre.*
- *De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio de mérito le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros de altura máxima, 55% mínimo de área libre y tiene una superficie de 709.06 m<sup>2</sup>.*

- *Al predio objeto de investigación le aplica la Norma de Ordenación Particular "Habitacional unifamiliar", la cual establece que los predios deben tener una altura máxima de 9.00 metros o 3 niveles, 55% de área libre, el lote tipo será de 1,000 m<sup>2</sup>, y en lotes de hasta 1,500 m<sup>2</sup> el número máximo de vivienda será 1.*
- *Para el caso concreto, la superficie del predio es de 709.06 m<sup>2</sup>, por lo que el número máximo de viviendas permitidas en su interior será 1.*
- *Le aplica la Norma de Ordenación Particular "Restricciones a la Construcción de Habitación Unifamiliar", la cual establece que todas las construcciones se remeterán 5.00 m. al frente y 3.00 m. en sus laterales.*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida señalada en dicho Programa.*
- *En el predio objeto de investigación, el inmueble edificado en su interior **rebasa en 3 niveles y en 4.70 metros** lo permitido por la zonificación (3 niveles o 9.00 metros máximos de altura), que le establece el Programa Parcial "Lomas de Chapultepec". (...)*

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito de fecha 18 de octubre de 2017, notificado en esta Procuraduría el 31 del mismo mes y año, quien se ostentó como Representante Legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Libanesa S.A de C.V", dio contestación al referido requerimiento y anexó las siguientes documentales: Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 462/2016; Licencia de Construcción Especial folio FMH-052-2015; Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-120-2015 para **obra nueva** con superficie por construir de 3,036.30 m<sup>2</sup>, **3 niveles, para 1 vivienda**; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73338-151GOER16, el cual certifica la zonificación: Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción de 9.00 metros o 3 niveles y 55% de área libre de la superficie del predio.-----

El predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 6 niveles altura, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por **6 niveles de altura**, incumple la zonificación aplicable Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9.00 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de



Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 6 niveles.-----

Por lo anterior, 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 máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría; e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de obra negra, consistente en 4 sótanos y 6 niveles de altura, a pesar de contar con sellos de clausura impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 1589/2018/PC, se observó letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-120-2015.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Directo Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, quien se ostentó como Representante Legal de la persona moral denominada "Inmobiliaria Libanesa S.A de C.V", dio contestación al referido requerimiento, mediante escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 31 de octubre de 2017, mediante el cual anexó como pruebas, entre otras, copia simple de las siguientes documentales:-----

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 462/2016 de fecha 13 de mayo de 2016 en el cual se señalan restricciones al frente de 8.00 metros y a los lados de 4.00 metros.-----
- Licencia de Construcción Especial No. MHLE/D/102/2015 folio FMH-052-2015 para demolición total.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C folio RMH-B-120-2015, para **obra nueva** con superficie total por construir de 3,036.30, **en 3 niveles, para 1 vivienda, 4 sótanos** y área libre de 456.18 m<sup>2</sup>, con una superficie sobre nivel de banquetta de 915.30 m<sup>2</sup> y bajo nivel de banquetta de 2,121 m<sup>2</sup>, vigente del 25 de agosto de 2015 al 25 de agosto de 2018.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73338-151GOER16 con fecha de expedición del 31 de octubre de 2016, el cual certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción de 9.00 metros o 3 niveles, superficie libre de construcción de



Expediente: PAOT-2017-3290-SOT-1329

388.85 m<sup>2</sup> (55%) de la superficie del predio, superficie de desplante de 318.15 m<sup>2</sup> (45%), superficie máxima de construcción de 954.45 m<sup>2</sup> y número máximo de viviendas permitidas:

1.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General 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), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/14677/2017 de fecha 14 de noviembre de 2017, informó que cuenta con Licencia de Construcción Especial folio FMH-052-15, registro No. MHLE/D/102/15 y Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en la modalidad de obra nueva folio FMH-B-120-15 y registro No. RMH-B-120-15 vigente del 25 de agosto de 2015 al 25 de agosto de 2018; este último coincide en todas sus partes con el presentado por el desarrollador.-----

Durante el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción continúan a pesar de los sellos de clausura expediente 1589/2018/PC impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo.-----



Imagen 2: se observa un inmueble de 6 niveles con altura de 13.70 metros y sellos de clausura de la Delegación Miguel Hidalgo.

Fuente PAOT.- Reconocimiento de Hechos de fecha 28 de agosto de 2018.

En conclusión, el inmueble edificado no se apeg a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B o C número FMH-B-120-15, registro No. RMH-B-120-15, toda vez que se construye un inmueble de **6 niveles** el cual **rebasa 3 niveles** lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, valorar en la substanciación de su procedimiento número 1589/2018/PC, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del 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. 13321  
Página 5 de 8

Corresponde a la Dirección General de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. -----

### 3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Raúl Edgar Álvaro Ruiz, con número de registro 0444, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-120-2015, para la edificación de 1 vivienda en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado (6 niveles) corresponda a lo registrado, por lo que contraviene 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 0444, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, 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 0444 y determinar lo que en derecho corresponda. -

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Paseo de las Palmas número 1130, Colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la **zonificación**



**Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción de 9.00 metros o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55% de la superficie del predio.**-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 6 niveles de altura, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de **obra negra, consistente en 4 sótanos y 6 niveles de altura**, se observó letrero con datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-120-2015, cuenta con sellos de clausura expediente 1589/2018/PC impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo. -----
3. 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 máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
4. La obra en proceso de construcción se realiza al amparo del Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-120-2015, para **obra nueva** con superficie total por construir de 3,036.30, en **3 niveles, para 1 vivienda, 4 sótanos**. La construcción no se apega a lo registrado e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, valorar en su procedimiento de visita de verificación expediente 1589/2018/PC, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo. -----
6. 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 0444 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----



7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real número 0033252 de fecha 08 de febrero de 2002 del predio ubicado en Calle Paseo de las Palmas número 1130, Colonia Lomas de Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, con número de cuenta catastral 035\_009\_15, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

## ----- RESUELVE -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, y al propietario del inmueble predio objeto de denuncia, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Ejecutiva Jurídica, de Registros y Autorizaciones ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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.-----

REMIG/IGP/WPB/RAGT/PRVE

