

Expediente: PAOT-2017-1320-SOT-568

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 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 VI, 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-2017-1320-SOT-568, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 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, 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 (obra nueva), por las actividades que se realizan, en el inmueble ubicado en calle Temístocles número 103, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos y se solicitó información 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: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado 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



Expediente: PAOT-2017-1320-SOT-568

Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde 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.-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el 3 de agosto de 2017, en el predio objeto de investigación se observó la edificación de una obra nueva conformada por **5 niveles**, exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-070-2015, la obra se delimita por tapiales metálicos en los cuales se observan sellos de Suspensión de Actividades impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0625/2017/OB.-----

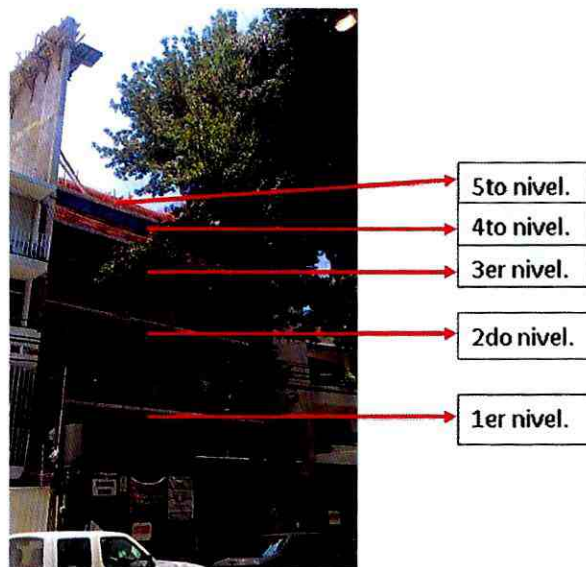


Imagen: PAOT RH 03/08/17

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, 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: --

“(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150.00m². sin contar indivisos); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 474 m².
- No existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.



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 2 de 8

Expediente: PAOT-2017-1320-SOT-568

- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización del suelo [cus]), 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 se permite una vivienda cada 150 m².
- Cuenta con una superficie de 474 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y Particular Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, se permite la construcción de 08 viviendas en 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 1,327.2 m² y área libre de 142.2 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Temístocles número 103, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 033_113_12, **rebasa en 1 nivel** lo permitido por la zonificación (4 niveles máximos de altura), que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.

"(...)

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 realizara visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie de construcción y porcentaje de área libre); mediante oficio INVEADF/DVMAC/5932/2017, dicho Instituto informó que el día 3 de agosto de 2016 procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2071/2016, y remitió las constancias a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación.-----

Corresponde al Instituto de Verificación de la Ciudad de México concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2071/2016, resolver conforme a derecho, imponer la medidas cautelares y sanciones aplicables, así como valorar la **demolición de 1 nivel excedente**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

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 7131-151GOER15, de fecha de expedición 11 de febrero de 2015, 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 472.00m², superficie máxima de construcción 1,273.60m², viviendas máximas permitidas 08.-----

Cuenta con Dictamen Técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0437/2015, de fecha 2 de marzo de 2015, en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva, **para únicamente 2 viviendas a doble altura (3 sótanos + P.B.+ 3 niveles)**, con una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 1,169.50m², sobre nivel de



Expediente: PAOT-2017-1320-SOT-568

banqueta de 919.32m² (el cuarto nivel con una superficie de construcción de 192.08m²) para un total de superficie de construcción de 2,088.82m².-----

De la revisión y cuantificación de las superficies marcadas en los planos arquitectónicos del proyecto registrado ante la Delegación Miguel Hidalgo, se obtuvo que el proyecto consiste en 4 niveles de construcción, 1 semisótano y 2 sótanos, con un área libre de construcción de 179.91m² (38.2%), la cual se localiza en la parte trasera y frente del predio; cuenta con restricción de construcción al frente del predio a una distancia de 6.03 m. respecto al alineamiento del mismo, que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 7131-151GOER15 y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa de Desarrollo urbano vigente en Miguel Hidalgo .-----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de obra nueva, consistente en **5 niveles**, construida a base de columnas y vigas de acero, exhibe letrero con los datos de la Manifestación de Construcción número de registro RMH-B-070-2015, vigencia de 28 de mayo 2015 al 28 de mayo del 2018, la obra se delimita por tapiales metálicos en los cuales se observan **sellos de Suspensión de Actividades** impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo con número de expediente 0625/2017/OB.-----

Se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; en fecha 15 de junio de 2017, al respecto quien se ostentó como propietario del inmueble, ingresó ante esta Unidad Administrativa escrito en fecha 15 de junio de 2017, anexando como prueba copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con registro RMH-B-070-2015; vigente del 28 de mayo de 2015 al 28 de mayo de 2018.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 466/2014, de fecha de expedición 21 de mayo de 2014. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 53582-151GOER16 de fecha 15 de agosto 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/0437/2015, de fecha 2 de marzo de 2015 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-1320-SOT-568

5. Memoria Técnica Descriptiva y 8 planos arquitectónicos registrados en la Delegación Miguel Hidalgo.-----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar las documentales que amparen las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/SL/7161/2017 de fecha 2 de junio de 2017, dicha Dirección Ejecutiva informó que cuenta Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-070-15, registro número RMH-B-070-2015; poniendo a disposición el expediente formado para la consulta y obtención de las copias respectivas .-----

Al respecto, 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 revisión y análisis de la documentación que obra en la Delegación, se identificó que concuerdan en todas sus partes, con las documentales antes descritas, presentadas por el propietario del inmueble.-----

La obra en ejecución se realiza al amparo del Registro Manifestación de Construcción folio RMH-B-070-2015, para la edificación de **2 viviendas en 4 niveles y 3 sótanos**, superficie del predio de 472.07m², superficie de desplante de 284.79m², superficie total por construir de 2,088.82m² (superficie bajo nivel de banquetta 1,169.50m², superficie sobre nivel de banquetta 919.32m²) y área libre de construcción 187.28m² (39.67%).-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción y el proyecto arquitectónico**, toda vez que **se construye 1 nivel adicional** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir el procedimiento con número de expediente 0625/2017/OB, y **considerar como sanción la clausura de la obra**, así también valorar la demolición de **1 nivel excedente** de conformidad con el artículos 67 y 248 fracción VIII 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 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 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RMH-B-070-2015, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracción VII 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. 13621

Página 5 de 8

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Raúl Edgar Alvarado Ruiz, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0444, de la obra motivo de la presente investigación, 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 RMH-B-070-2015, para la construcción de una obra nueva de 2 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado (5 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 DRO-0444, 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. -----

A este 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 DRO-0444, 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 Temístocles número 103, Colonia Polanco IV Sección Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, **4 niveles máximos de construcción**, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde 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 7131-151GOER15 de fecha 11 de febrero de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 472 m² y superficie máxima de construcción 1,273.60 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de **obra nueva de 5 niveles**, construida a base de columnas y vigas de acero, exhibe letrero con los datos de la Manifestación de Construcción



PAOT

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-2017-1320-SOT-568

número de registro RMH-B-070-2015; la obra se delimita por tapiales metálicos en los cuales **se observan sellos de Suspensión de Actividades impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo** con número de expediente 0625/2017/OB.-----

3. El dictamen técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0437/2015, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva de **2 viviendas a doble altura (3 sótanos + P.B.+ 3 niveles)**, no corresponde con la obra en construcción.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación de Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2071/2016, resolver conforme a derecho, e imponer como sanción la clausura de la obra, así también **valorar la demolición de 1 nivel excedente**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. En el Registro de Manifestación de Construcción, número RMH-B-070-2015; se manifestaron **2 viviendas en 4 niveles y 3 sótanos**, superficie del predio de 472.07m², superficie de desplante de 284.79m², superficie de construcción sobre nivel de banquetta 919.32m² y área libre de 187.28m² (39.67%).-----
6. La obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida, toda vez que **se construye 1 nivel adicional** a la zonificación que le asigna el Programa parcial en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, concluir el procedimiento con número de expediente 0625/2017/OB, y **considerar como sanción la clausura de la obra**, así también valorar la demolición de **1 nivel excedente** de conformidad con el artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. 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 **5 niveles**, hasta en tanto cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; así también, **realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RMH-B-070-2015**, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracción VII 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



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 6700 ext. 13621

Página 7 de 8

Expediente: PAOT-2017-1320-SOT-568

contra del Director Responsable de Obra número DRO-0444, e imponer la sanciones
procedentes. -----

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 II, 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 la Dirección General de
Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las
Direcciones Ejecutivas Jurídico y Autorizaciones y Registros 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/JP/EBP

