Expediente: PAOT-2018-1027-SOT-429
y PAOT-2018-1063-SOT-447

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 SEP 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-2018-1027-SOT-429 y acumulado PAOT-2018-1063-SOT-447, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fechas 15 y 20 de marzo de 2018, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles, área libre y superficie máxima de construcción) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Calle Goldsmith número 317, Colonia Polanco Tercera Sección, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 23 de marzo de 2018. ----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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: niveles, área libre y superficie máxima de construcción) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO"*, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México 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 H/4/30/Z

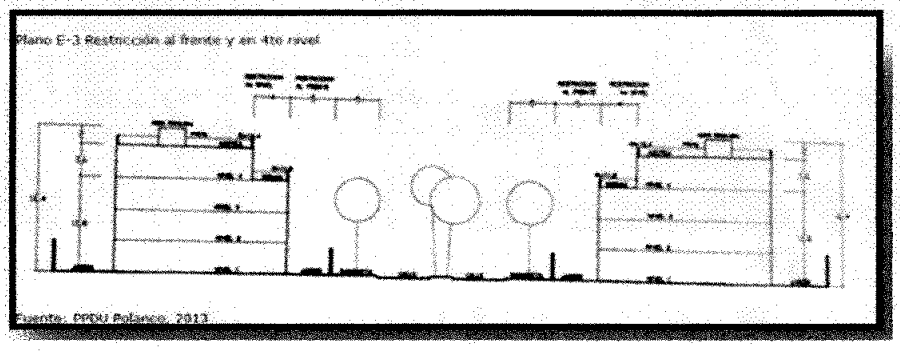
(Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m2 de construcción); conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo vigente. Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

Adicionalmente, le aplican conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO", las siguientes Normas de Ordenación Particulares: ----------

- **Norma de Ordenación Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de vivienda**, que establece el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano. En ningún caso la vivienda podrá tener una superficie menor a 150 m^2.----------

- **Norma de Ordenación Particular "Restricciones de la Construcción"** para diversas zonas, la cual prevé que las construcciones de obra nueva con zonificación habitacional (H), deberán respetar una restricción mínima de 3.00 metros al frente y 3.00 metros hasta 1/3 del fondo de una colindancia lateral; superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada, es decir, área permeable de recarga del acuífero, y contará como área libre. Los predios en esquina deberán respetar la restricción en ambos frentes.----------

- **Norma de Ordenación Particular "Alturas de Edificación"** la cual prevé que las alturas máximas de construcción permitidas, serán las indicadas en el plano E-3 (zonificación y normas de ordenación) del Programa Parcial aplicable en "POLANCO", entre otros supuestos, señala que en la edificaciones con uso habitacional (H) y habitacional con comercio (HC) donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros, **a partir del parámetro de la fachada principal ubicada frente de la calle** y no a partir del alineamiento del terreno. No podrá existir cubierta o elementos que sobresalgan del tercer nivel, a excepción de los pretiles o barandales perimetrales. Lo anterior, con el propósito de preservar el perfil urbano de la zona.---------



Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 26 de marzo, 15 de junio y 24 de julio, del año 2018, se constató la construcción de un inmueble de 7 niveles de altura, en la totalidad del predio, con frentes sobre las Calles Goldsmith y Edgar Allan Poe, el cual ocupa los predios localizados en los números 317 y 323 de la Calle de Goldsmith y 322 de la Calle Edgar Allan Poe. No se constató algún letrero que ostente datos de identificación del Registro de Manifestación del proyecto constructivo.----------

Al respecto, se realizó la medición de los frentes con los que cuenta el predio objeto de investigación, lo que dio como resultado que el frente que ocupa la Calle Goldsmith cuenta con 30 metros, y el que ocupa la Calle de Edgar Allan Poe cuenta con 15 metros.----------

Adicionalmente, se identificó la imposición de sellos de "CLAUSURA", impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo, estado que no es respetado, toda vez que se identificaron actividades constructivas en el sitio al momento de los Reconocimientos de Hechos en comento.----------

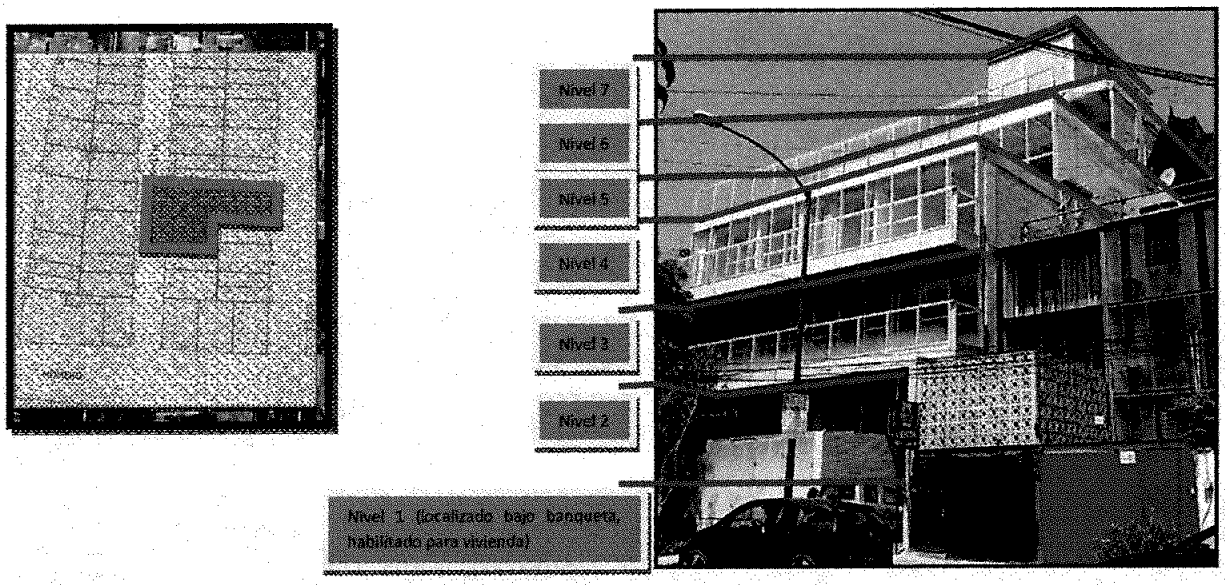


Imagen: inmueble de 7 niveles de altura, el cual ocupa los predios localizados en el número 317 y 323 de la Calle de Goldsmith y 322 de la Calle Edgar Allan Poe.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 24 de julio de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-1168-SOT-674, de fecha 10 de septiembre 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 que se concluye lo siguiente: ----------

"(...) Para los predios localizados en Calle Goldsmith números 317 y 323, así como Calle Edgar Allan Poe número 322, Colonia Polanco Tercera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuentas catastrales 033_076_19, 033_076_10 y 033_076_19, se concluye lo siguiente:----------

- La zonificación que le aplica es H/4/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m^2 de construcción), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008.----------

- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 1,334 m^2.----------

- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008.----------

- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y la Norma de Ordenación Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de vivienda, 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 al calcular la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el programa parcial del delegacional, un máximo de 9 viviendas.----------

- Le aplica la Norma de Ordenación Particular "Restricciones de la Construcción para diversas zonas", la cual prevé que las construcciones de obra nueva con zonificación habitacional (H), deberán respetar una restricción mínima de 3.00 metros al frente y 3.00 metros hasta 1/3 del fondo de una colindancia lateral; superficie que será utilizada exclusivamente como área jardinada.----------

- Le aplica la Norma de Ordenación Particular "Alturas de Edificación", la cual prevé, entre otros supuestos, que en la edificaciones con uso habitacional (H) y habitacional con comercio (HC) donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros, a partir del parámetro de la fachada principal ubicada frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno. No podrá existir cubierta no elemento que sobresalga del tercer nivel, a excepción de los pretiles o barandales perimetrales.----------

- Cuenta con una superficie de 1,334 m^2, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y la Norma de Ordenación Particular para el número de viviendas permitidas y superficie mínima de vivienda, se permite la construcción de 9 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 3,735.2 m^2, en 933.8 m^2 de superficie mínima de desplante y 400.2 m^2 mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008.----------

- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en los predios localizados en Calle Goldsmith números 317 y 323, así como Calle Edgar Allan Poe número 322, Colonia Polanco Tercera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuentas catastrales 033_076_19, 033_076_10 y 033_076_19, rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo vigente (PPDDU-POLANCO Y PDDU), aunado a que no cumple con las restricciones previstas en la Norma de Ordenación Particular "Restricciones de la Construcción" (...)". ---

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra 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. En respuesta, una persona que se ostentó como apoderada legal de los propietarios del predio investigado compareció mediante el escrito de presentado ante esta Subprocuraduría en fecha 10 de abril de 2018, realizando diversas manifestaciones y presentado documentales en copia simple consistentes en las siguientes:----------

1. Autorización de uso y ocupación folio FMH-B-AUTO-166-2017 012/2018, con fecha 30 de enero de 2018, por parte de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Álvaro Obregón.----------

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 57756-151MOSA14, expedido en fecha 25 de agosto de 2014, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-

3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.----------

4. Solicitud de Alineamiento y/o número oficial folio 474/12 de fecha 12 de junio de 2012.----------

5. Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2492/2014 de fecha 24 de noviembre de 2014, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

6. Escritura pública número 39,588, emitida en fecha 23 de octubre de 2015, por el titular de la Notaría Pública número 214 de la Ciudad de México.----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4186/2018 de fecha 26 de junio de 2018, que el predio cuenta con los siguientes certificados:----------

	Documento	Folio	Fecha de emisión
1	Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades	64714	05 de diciembre de 2005
2	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo	18356-181PEEL12	05 de junio de 2012
3	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo	20993-151PEEL13	01 de agosto de 2013
4	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo	14596-151PEEL14	19 de marzo de 2014
5	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo	44964151MOSA14	02 de julio de 2014

No obstante lo anterior, ninguna de las documentales descritas con anterioridad, certifican como permitida la construcción de un inmueble de 7 niveles de altura, como se actualiza en el predio de mérito.----------

Aunado a lo anterior, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende la consulta del expediente formado con motivo de licencias, permisos, autorizaciones y registros, tramitados para el proyecto constructivo ante la Delegación Miguel Hidalgo, del cual se desprende entre otras documentales, el Dictamen Técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2498/2014, el cual acredita la construcción de 18 viviendas en 4 niveles de altura y 2 sótanos, situación que no corresponde con la obra ejecutada en el predio objeto de denuncia.----------

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre, superficie de desplante y **restricciones aplicables**), así como el cumplimiento de la Norma 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida 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, la cual informó mediante el oficio INVEADF/DVMAC/4352/2018 de fecha 08 de mayo de 2018, sobre la imposibilidad material y legal para ejecutar su visita de verificación, puesto que al momento de su visita la obra contaba con sellos de clausura impuestos por la autoridad Delegacional.----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 07 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (H/4/30/Z) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de los niveles ejecutados en el inmueble. ----------.

Aunado a que el Dictamen Técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial con el que cuenta el proyecto constructivo investigado sólo acredita la construcción de 18 viviendas en 4 niveles de altura y 2 sótanos, situación que no se apega a la obra ejecutada y autorizada.----------

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, superficie de desplante, **restricciones aplicables** y respecto a conservación patrimonial), así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los tres niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.----------

Por otra parte, vistos los incumplimientos en materia de ordenamiento territorial en el expediente al rubro citado, esta Subprocuraduría emitió el acuerdo de fecha 20 de junio de 2018, a través del cual ordena solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la custodia del folio real correspondiente al predio investigado.----------

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 26 de marzo, 15 de junio y 24 de julio, del año 2018, se constató la construcción de un inmueble de 7 niveles de altura, con desplante en la totalidad del predio y frentes sobre las Calles Goldsmith y Edgar Allan Poe, el cual ocupa los predios localizados en los números 317 y 323 de la Calle de Goldsmith y 322 de la Calle Edgar Allan Poe. No se constató algún letrero que ostente datos de identificación del Registro de Manifestación del proyecto constructivo.----------

Adicionalmente, se identificó la imposición de sellos de "CLAUSURA", impuestos por la Delegación Miguel Hidalgo, estado que no es respetado, toda vez que se constataron actividades constructivas en el sitio al momento de los Reconocimientos de Hechos en comento.----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra 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. En respuesta, una persona que se ostentó como apoderada legal de los propietarios del predio investigado compareció mediante el escrito de presentado ante esta Subprocuraduría en fecha 10 de abril de 2018, realizando diversas manifestaciones y presentado documentales en copia simple consistentes en las siguientes:----------

1. Autorización de uso y ocupación folio FMH-B-AUTO-166-2017 012/2018, con fecha 30 de enero de 2018, por parte de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Álvaro Obregón, documental no contenida en el expediente formado en esa Dirección Ejecutiva.----------

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 57756-151MOSA14, expedido en fecha 25 de agosto de 2014, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-

3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.----------

4. Solicitud de Alineamiento y/o número oficial folio 474/12 de fecha 12 de junio de 2012.----------

5. Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/2492/2014 de fecha 24 de noviembre de 2014, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

6. Escritura pública número 39,588, emitida en fecha 23 de octubre de 2015, por el titular de la Notaría Pública número 214 de la Ciudad de México.----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; al respecto, mediante el oficio DGSJG/DERA/SL/5959/2018 de fecha 09 de mayo de 2018, informó sobre la existencia del expediente tramitado para el predio objeto de

investigación, así como de la posibilidad de realizar la consulta de las constancias referidas en las instalaciones de esa Dirección Ejecutiva.----------

En atención a lo anterior, en fecha 07 de junio de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las Instalaciones de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, a efecto de consultar el expediente citado en el parrado inmediato anterior, de lo cual se obtuvo entre otras, copia simple de las siguientes documentales.----------

1. Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-183-14, con fecha de recepción del 16 de diciembre de 2014 y de vigencia al 16 de diciembre de 2017, en el cual se asentó la construcción de 8 viviendas en 4 niveles.----------

2. Solicitud y Constancia de Alineamiento de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1236, expedida en fecha 19 de diciembre de 2013, por parte de la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación.----------

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57756-151MOSA14, expedido en fecha 25 de agosto de 2014.----------

4. Resolución Administrativa recaída en el expediente DMH/DGJSL/PAR/033/2015, emitida por la Dirección General de Servicios Jurídicos y Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo.----------

5. Planos arquitectónicos del proyecto.----------

De la información referida en los puntos previos se desprende que el proyecto registrado consistía en la construcción de 18 viviendas en 4 niveles de altura, lo que no se apega a lo ejecutado en el predio objeto de denuncia.----------

Aunado a lo anterior, cabe mencionar que de la información consultada en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, se desprende la Resolución Administrativa recaída en el expediente DMH/DGJSL/PAR/033/2015, a través de la cual se determina por parte de la Dirección General de Servicios Jurídicos y Gobierno de esa Entidad Política, ordenar la revocación de la Manifestación de Construcción RMH-183-14; sanción económica al Director Responsable de Obra y a los copropietarios del predio objeto de denuncia, la clausura total de la obra y de los trabajos ejecutados, así como la demolición de las construcciones excedentes, sin que se haya respetado dicha determinación, toda vez que durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal de esta Subprocuraduría, se identificó la ejecución de obra, pese al estado de clausura impuesto por ese Entidad.----------

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante los oficios PAOT-05-300/300-3693-2018 y PAOT-05-300/300-5370-2018, de fechas 23 de abril y 18 de junio de 2018, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como informar el estado del procedimiento DMH/DGJSL/PAR/033/15 y en su caso iniciar el procedimiento de reposición de

los sellos de clausura en el inmueble, solicitando de ser el caso, el apoyo de Seguridad Pública de la Ciudad de México, a fin de garantizar el estado de Clausura en el lugar.----------

Aunado a lo anterior, se le solicitó valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento solicitado por esta Subprocuraduría.----------

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que al haberse dictado la Revocación del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto investigado con número RHM-B-183-14 de fecha 16 de diciembre de 2014 (a través de la Resolución Administrativa, emitida en fecha 10 de mayo de 2018 por parte de la Autoridad Delegacional en Miguel Hidalgo), la continuación de los trabajos de construcción ejecutados con posterioridad a su notificación se realizaron sin el amparo de algún Registro de Manifestación de Construcción.----------

Por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Jurídicos de Miguel Hidalgo, hacer cumplir la determinación contenida en la Resolución Administrativa recaída en el expediente DMH/DGJSL/PAR/033/2015, considerar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría.----------

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, en caso de contar con la Autorización de uso y ocupación folio FMH-B-AUTO-166-2017 012/2018, iniciar en conjunto con la Dirección General de Servicios Jurídicos de esa Delegación, el procedimiento respectivo a efecto de dejar sin efectos dicha documental y/o en su caso, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 07 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, lo anterior a efecto de hacer cumplir el artículo 72 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 desprende que el C. Epitacio Marcelino De Anda López, con número de registro 1721, 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-183-14, para la edificación de 18 viviendas en 04 niveles, sin que el proyecto ejecutado 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 el C. Epitacio Marcelino De Anda López, con número de registro 1721, 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 Secretaria 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 el C. Epitacio Marcelino De Anda López, con número de registro 1721, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. ----------

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. El predio en el que se ejecuta la construcción objeto de denuncia se localiza en Calle Goldsmith número 317, Colonia Polanco Tercera Sección, Delegación Miguel Hidalgo, y adicionalmente ocupa los lotes localizados en Calle Goldsmith número 323 y Calle Edgar Allan Poe número 322, de la Colonia Polanco Tercera Sección, Delegación Miguel Hidalgo.----------

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de "POLANCO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008, al predio investigado le aplica la zonificación H/4/30/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m2 de construcción), la Norma de Ordenación Particular "Restricciones de la Construcción para diversas zonas" y la Norma de Ordenación Particular "Alturas de Edificación", aunado a que le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial.----------

   No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de 7 niveles de altura. ----------

   No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para un proyecto de obra nueva de 7 niveles de altura.----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 26 de marzo, 15 de junio y 24 de julio, del año 2018, se constató la construcción de un inmueble de 7 niveles de altura, con desplante en la totalidad del predio, el cual cuenta con frentes sobre las Calles Goldsmith y Edgar Allan Poe. No se constató algún letrero que ostente datos de identificación del Registro de Manifestación del proyecto constructivo. Aunado a que se identificó la imposición de sellos de "CLAUSURA", por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, estado que no fue

respetado, toda vez que se constataron actividades constructivas en el sitio al momento de los Reconocimientos de Hechos en comento. ----------

4. 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, superficie de desplante, **restricciones aplicables** y respecto a conservación patrimonial), así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los tres niveles excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.----------

5. El proyecto constructivo cuenta con la Resolución Administrativa recaída en el expediente DMH/DGJSL/PAR/033/2015, a través de la Dirección General de Servicios Jurídicos y Gobierno de esa la Delegación Miguel Hidalgo, misma que revoca la Manifestación de Construcción RMH-183-14; la sanción económica al Director Responsable de Obra y a los copropietarios del predio objeto de denuncia, la clausura total de la obra y de los trabajos ejecutados, así como la demolición de las construcciones excedentes.----------

6. Corresponde a la Dirección General de Servicios Jurídicos de Miguel Hidalgo, hacer cumplir la determinación contenida en la Resolución Administrativa recaída en el expediente DMH/DGJSL/PAR/033/2015, ya que se identificó la ejecución de obra pese al estado de clausura impuesto por ese Autoridad; así como, considerar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría.----------

7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, iniciar en conjunto con la Dirección General de Servicios Jurídicos de esa Delegación, el procedimiento respectivo a efecto de dejar sin efectos la Autorización de uso y ocupación folio FMH-B-AUTO-166-2017 012/2018 y/o en su caso, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 07 niveles de altura, lo anterior a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

8. Corresponde a la Secretaria 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 el C. Epitacio Marcelino De Anda López, con número de registro 1721, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 las personas denunciantes, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, y a la Dirección General de Servicios Jurídicos ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria 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.----------

REMG/IGP/MRC/CRLG