



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de marzo de dos mil quince. -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5, fracciones I y XI; 6, fracción IV; 15 BIS 4, fracciones I y X; 21, 27 fracción IV; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-338-SOT-73, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintidós de enero del año dos mil quince una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución que "(...) la construcción que se lleva a cabo en calle Horacio número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo (...) dicha construcción rebasa la altura permitida, no respeta las áreas libres y se presume que no cuenta con la manifestación de construcción correspondiente (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintinueve de enero del dos mil quince, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en materia de Ordenamiento Territorial; dicho acuerdo se notificó mediante correo electrónico el cuatro de febrero del dos mil quince. -----

En atención a lo instruido en el numeral quinto del acuerdo citado en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó varios reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: -----

Día veintiséis de enero de dos mil quince

"(...) Ubicados sobre avenida Horacio se observa un predio delimitado por tapias de madera, se desplanta un inmueble de 3 niveles de altura, el cual se realizó a base de muros de tabique confinados en marcos metálicos, el cual se encuentra en obra negra, observando a 3 trabajadores de la construcción realizando actividades de soldadura de traveses metálicas, a la altura del segundo nivel se encuentra una lona con los siguientes datos: Manifestación de Obra tipo B No. RMH-B-008-2013; 21 enero 13- 21 enero 16, Av. Horacio, no. 832, colonia Polanco D.F. 11550, Deleg. Miguel Hidalgo (...)".-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-592-2015, de fecha tres de febrero del dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informar si el predio objeto de la denuncia cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción No. RMH-B-008-2013 u algún otro para el predio de referencia en



cualquiera de sus modalidades, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del proyecto junto con sus planos arquitectónicos.-----

Al respecto, mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/1146/2015 de fecha tres de marzo del dos mil quince, recibido en esta Procuraduría el día diez de marzo del mismo año, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó contar con las siguientes documentales relacionadas con el predio objeto de denuncia:-----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13 con vigencia del veintiuno de enero de dos mil trece al veintiuno de enero de dos mil dieciséis, para la construcción de un inmueble con 3 niveles de altura, superficie de desplante de 255.51 m² (55%), área libre de 206.19 (45%), superficie total por construir de 1,165.71 m² (910 m² sobre nivel de banquetta y 255.51 m² debajo de nivel de banquetta), un sótano, 5 viviendas y 22 cajones de estacionamiento.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3960/11 de fecha diecisiete de enero de dos mil doce, para el predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 2417-181BAEN12, de fecha veinte de enero de dos mil doce expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-593-2015, de fecha tres de febrero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitir Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de la investigación.----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/3328/2015 de fecha dieciocho de febrero de dos mil quince, recibido en esta Procuraduría el día veinticinco de febrero del dos mil quince, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitió diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo correspondiente al predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, entre los cuales se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-120-2015 de fecha trece de marzo del dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente al rubro citado, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, dicho informe se notificó en fecha trece de marzo del dos mil quince mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; por lo que, de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. -----

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza



de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Al respecto, se realizó consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce), vigente al momento de admisión de la denuncia, el cual señala que la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, es H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda).----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, asentando que sobre avenida Horacio se observa un predio delimitado por tapiales de madera, en el cual se desplanta un inmueble de 3 niveles de altura, en proceso de construcción.-----

De las gestiones realizadas por esta entidad, la la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el predio objeto de la denuncia cuenta con diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, entre los cuales se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce, donde le indica conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de enero de mil novecientos noventa y dos, con una zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 m² y 200 m², altura máxima de 9 metros, 35% mínimo de área libre, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para una construcción de vivienda, en una superficie máxima de construcción de 910m², está permitido. -----

Asimismo, el certificado citado en el párrafo anterior fue utilizado para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13 con vigencia del veintiuno de enero de dos mil trece al veintiuno de enero de dos mil dieciséis, para la construcción de un inmueble con 3 niveles de altura, superficie de desplante de 255.51 m² (55%), área libre de 206.19 (45%), superficie total por construir de 1,165.71 m² (910 m² sobre nivel de banqueteta y 255.51 m² debajo de nivel de banqueteta), un sótano, 5 viviendas y 22 cajones de estacionamiento.-----



En virtud de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo al predio objeto de la denuncia, con la finalidad de que el predio citado se apegue al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Asimismo en su artículo 47 de dicho ordenamiento establece que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el director responsable de obra y los corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

De igual forma, en el artículo 43 fracción V del mencionado reglamento indica que son obligaciones del director responsable de obra (entre otras), colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, observando una lona con los datos de una construcción la cual se realizó a base de muros de tabique confinados en marcos metálicos, el cual se encuentra en obra negra, observando a tres trabajadores de la construcción realizando actividades de soldadura de traveses metálicos.-----

En este sentido, con motivo de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, remitió el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13 con vigencia del veintiuno de enero de dos mil trece al veintiuno de enero de dos mil dieciséis, para la construcción de un inmueble con 3 niveles de altura, superficie de desplante de 255.51 m² (55%), área libre de 206.19 (45%), superficie total por construir de 1,165.71 m² (910 m² sobre nivel de banquetta y 255.51 m² debajo de nivel de banquetta), un sótano, 5 viviendas y 22 cajones de estacionamiento, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, autorizar el uso y ocupación del inmueble, corroborando que se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13, de fecha veintiuno de enero de dos mil trece y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:--



- Al predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce).-----
- El predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce, donde le indica conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de enero de mil novecientos noventa y dos, con una zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 m² y 200 m², altura máxima de 9 metros, 35% mínimo de área libre, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para una construcción de vivienda, en una superficie máxima de construcción de 910m², está permitido .-----
- El certificado citado en el párrafo anterior fue utilizado para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13 con vigencia del veintiuno de enero de dos mil trece al veintiuno de enero de dos mil dieciséis, para la construcción de un inmueble con 3 niveles de altura, superficie de desplante de 255.51 m² (55%), área libre de 206.19 (45%), superficie total por construir de 1,165.71 m² (910 m² sobre nivel de banqueteta y 255.51 m² debajo de nivel de banqueteta), un sótano, 5 viviendas y 22 cajones de estacionamiento.-----
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo al predio objeto de la denuncia, con la finalidad de que el predio citado se apegue al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----
- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, remitió el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13 con vigencia del veintiuno de enero de dos mil trece al veintiuno de enero de dos mil dieciséis, para la construcción de un inmueble con 3 niveles de altura, superficie de desplante de 255.51 m² (55%), área libre de 206.19 (45%), superficie total por construir de 1,165.71 m² (910 m² sobre nivel de banqueteta y 255.51 m² debajo de nivel de banqueteta), un sótano, 5 viviendas y 22 cajones de estacionamiento, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----
- Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, autorizar el uso y ocupación del inmueble, corroborando que se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13, de fecha veintiuno de enero de dos mil trece y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce.-----

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----



PRIMERO.- Al predio ubicado en calle Horacio, número 832, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150m² de superficie mínima por vivienda), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de junio de dos mil catorce). -----

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo al predio objeto de la denuncia, con la finalidad de que el predio citado se apegue al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce. -----

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, autorizar el uso y ocupación del inmueble, corroborando que se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio RMH-008-13, de fecha veintiuno de enero de dos mil trece y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 2417-181BAEN12, fecha de expedición veintiséis de enero de dos mil doce. -----

CUARTO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. --

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial