RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUN 2012 .----------

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 III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-350-SOT-138, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo de 2010, una persona que en apego al artículo 38 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 presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que (...) en el domicilio campos Elíseos N° 97, colonia Polanco quinta sección, Delegación Miguel Hidalgo, se están realizando trabajos de construcción de lo que será un 'centro comunitario', en el letrero de la obra se observan los siguiente datos: tipo: obra Ampliación y Modificación, campos Elíseos 97, RMH-9113-07, Miguel Hidalgo, vigencia 31 de julio de 2007 al 31 de junio de 2010, DRO: 0251 Ing. CH. Gómez Ruiz, C/0105, Ing. R. Ibáñez Neria, C/PUYA-0112, Arq. G. Gómez Palacios (...) el predio en el que se está realizando la obra tiene una superficie mayor a los 1000 metros cuadrados, por lo que presumo que se fusionaron 4 o 5 predios, demoliendo los inmuebles que se encontraban edificados en los mismos, (...) solicitó se investigue la legalidad de la construcción, así como la demolición de los inmuebles y la presunta fusión (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1304-2010, de fecha 26 de marzo de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2010-350-SOT-138; respecto de la posible contravención en materia de construcciones y uso de suelo, por la edificación de un centro comunitario en la Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, así como por la demolición de las viviendas que ahí existían, el acuerdo se notificó el 15 de abril de 2010 a la persona denunciante mediante cédula de notificación. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-1304-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos denunciados, en el predio en cuestión los días 7 de abril de 2010 y 7 de mayo de 2012, levantando las acta correspondientes.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de abril de 2010: desde el espacio público se observa una construcción en proceso, presuntamente de 2 niveles y semisótano, en la esquina de Campos Elíseos y Francisco Petrarca sobre la fachada del predio se observó un letrero que indica entre otros datos los siguientes: tipo de obra Ampliación y Modificación, centro comunitario campos Elíseos 97 Miguel Hidalgo vig. 31-jul-07 al 31-julio-10 RMH-B-113-07 DRO. 0251 Ing. CH. Gómez Ruiz, C/SE. 0026 Ing. CH Gómez Ruiz C/I 0105 Ing. R Ibáñez Neri C/DUYA 0112 Arq. G. Gómez Palacio. Asimismo se observó otro letrero sobre la fachada hacia la calle campos Elíseos en el que se indica que en Hipólito Taine 417 atienden sobre las obras de construcción en cuestión, cabe señalar que el predio está delimitado con tapiales con propaganda y con iluminación (publicidad) además de que se observó a personal laborando en el sitio, aproximadamente 4 personas se observaron. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de mayo de 2012: desde el espacio público se observa un predio delimitado con vallas publicitarias, tiene un acceso en el extremo este que al momento de la diligencia se encuentra cerrado, asimismo, las dimensiones del predio sobre la Calle Campos Elíseos es de 41 metros aproximadamente, mientras que en la Calle Petrarca el predio mide 28 metros aproximadamente, cabe mencionar que por la mencionada calle se tiene el acceso al estacionamiento que por dicho del encargado al momento existen 130 de cajones para estacionamiento, que se utilizan para el servicio del Restaurante Puerto Madero, a un costado de la puerta de acceso está un letrero con referencia al tipo de obra, que corresponde a la ampliación y modificación, centro comunitario en Campos Elíseos número 97, Miguel Hidalgo, autorización número RMH-B-113-07 con vigencia del 31 –Jul-07 al 31-Jul-10, DRO. 0251 Ing. Ch Gómez Ruíz; asimismo, la construcción es de 2 niveles y un semisótano en la que se observan trabajos de acabado.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1305-2010 de fecha 26 de marzo de 2010 se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar las acciones de verificación en materia de uso de suelo del cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco Quinta Sección de esa Delegación, así como del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal por la construcción del centro comunitario en el predio señalado, y de ser el caso imponga las sanciones y medidas que correspondan, informando a está Subprocuraduría de las acciones que se tomen al respecto. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1306-2010 de fecha 26 de marzo de 2010 se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción RMH-9113-07, Licencia de fusión de predios, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Memoria Descriptiva y Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se acredite el uso de suelo del centro comunitario que se pretende construir e informe si cuenta con la Licencia o Licencias de Construcción Especial para Demolición para campos Elíseos 97, Patricio Petrarca 416 y otros 3 predios sin número colindantes, dos sobre campos Elíseos y uno en Patricio Petrarca, considerando que presuntamente se fusionaron los predio referidos y que para la construcción actual se demolieron los inmuebles existentes. ----------

En razón de lo anterior en fecha 20 de mayo de 2010 esta Unidad Administrativa recibió oficio DGOPDU/DDU/1052/2010 de fecha 13 de mayo de 2010 mediante el cual el Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo informó lo siguiente: "(...) anexo a la presente copias de los documentos correspondiente al predio ubicado en campos Elíseos número 97, colonia Polanco Quinta sección, a fin de dar atención a su oficio. ----------

- MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN FOLIO FMH-B131-07 [de fecha 31 de julio de 2010 en el que se señala un proyecto de Centro Comunitario en una superficie por construir de 5547.87 m^2, en una superficie de predio de 1688.51 m^2, 3 niveles máximos de construcción, 4719.37 m^2 Estacionamiento cubierto con 170 cajones y 935.76 m^2 de área libre].

- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y FACTIBILIDADES FOLIO 41837-191 REMA09 [en el que indica que se permite el uso de suelo de Habitacional Vivienda mayor a 150m^2 35% mínimo de área libre, 200 m^2 mínimos por vivienda/sin indivisos, 3292.59m^2 de superficie máxima de construcción]. ----------

- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL [con fecha de autorización 7 de diciembre de 2006; en la que se señala que el predio ubicado en Calle Campos Elíseos, Colonia Polanco V sección, Delegación Miguel Hidalgo, tiene asignado el número 97]. ----------

- OFICIO DONDE SE AUTORIZA LA FUSIÓN [de los predios ubicados en calle Petrarca número 416 y Campos Elíseos número 59, Lotes 10,11,3 y fracción del lote 3, Manzana 152, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo]. ----------

- CONSTANCIA DE ACREDITACIÓN DE USO DE SUELO POR DERECHOS URBANO (sic) [número C.A.D.- 00102-97, Folio 6556 de fecha de expedición 13 de febrero de 1997, en la que se acredita el uso de suelo para Centro Comunitario en una superficie de 750.00 m^2 de construcción en un predio de 1688.51 m^2] (...)". ----------

En fecha 8 de junio de 2010 a través de medios electrónicos se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si cuenta con antecedentes de la expedición de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 6556 expedida el 13 de febrero de 1997, para el predio ubicado en campos Elíseos número 97, Colonia Chapultepec Morales, Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, que acredite el uso de suelo para centro comunitario en una superficie de 750 m^2, en un predio de 1,688.51 m^2 y si este se encuentra vigente. ----------

Por lo anterior en fecha 16 de junio de 2010 la Dirección de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó a esta Subprocuraduría que: "(...) una vez concluido el análisis de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos con folio N°6556 expedido el 13 de febrero de 1997, en el cual se acredita el Uso de Suelo para "centro comunitario" en una superficie total del predio 1,688.51 m^2 y una superficie ocupada por uso de

750.00 m^2 (...) mediante oficio N° DRPP/2.0.0/806/2008, de fecha 28 de mayo de 2008, dirigido al Subprocurador del Ordenamiento Territorial (...)". ----------

En fecha 12 de abril de 2011 esta Subprocuraduría recibió escrito de misma fecha por medio del cual la persona denunciante manifestó lo siguiente: "(...) solicito sean investigados el Impacto vial, Impacto Urbano y Ambiental para el predio objeto de denuncia (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1927-2011 de fecha 29 de abril de 2011 se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si para las obras referidas, existen antecedentes en sus archivos respecto a la presentación de algún estudio de Impacto Urbano para llevar a cabo la obra señalada y en su caso el Dictamen que haya recaído al mismo, y de ser así, proporcione copia del mismo. ----------

Por lo anterior en fecha 13 de mayo de 2011 esta Subprocuraduría recibió oficio DGAU.11/DOUL/1184 de fecha 11 de mayo de 2011 mediante el cual el Director de Operación Urbana y Licencias comunico lo siguiente: "(...) habiéndose realizado las búsqueda en los archivos de esta Dirección a mi cargo, conformado por Estudios de Impacto Urbano e Informes Preliminares, no se localizó Dictamen de Impacto Urbano, para el predio en comento (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1928-2011 de fecha 29 de abril de 2011 se solicitó al Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, informe si se ha revisado algún estudio o emitido dictamen de impacto vial, respecto al proyecto referido y de ser el caso remitir copia de la documentación correspondiente. ----------

En razón de lo antes expuesto en fecha 27 de mayo de 2011 esta Unidad Administrativa recibió oficio DGPV-1157/DV-SE-743/11 de fecha 17 de mayo de 2011 por medio del cual el Director General de Planeación y Vialidad informó lo siguiente: "(...) como resultado de la revisión realizada a los archivos que obran en esta Secretaría por personal adscrito a la Dirección general de Planeación y Vialidad, se pudo constatar que desde el año 1999 a la fecha, la Secretaría de Transporte y Vialidad, y de manera precisa , no ha recibido solicitud alguna, ni emitido ningún dictamen, autorización u Opinión Técnica en materia de vialidad, para el predio ubicado en calle campos Elíseos 97, colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1929-2011 de fecha 29 de abril de 2011 se solicitó al Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar a esta Unidad Administrativa si para la obra referida obra antecedentes en los archivos de esa Dirección y de ser el caso remita copia simple de la Memoria Descriptiva del Proyecto. ----------

En fecha 16 de marzo de 2012 esta Unidad Administrativa recibió escrito de misma fecha por medio del cual la persona denunciante manifestó lo siguiente: "(...) solicito ampliar mi denuncia a efecto de que se investigue la violación del uso de suelo del predio ubicado en campos Elíseos 97 esquina Petrarca, col. Polanco, Del. Miguel Hidalgo, toda vez que dicho predio se está utilizando comó estacionamiento público para los restaurantes y bares ubicados en presidente Masaryk, uno de estos

restaurantes es Puerto Madero, ocasionando a los vecinos muchos problemas con el valet parking, ya que estos manejan los vehículos en contraflujo ocasionando inseguridad. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-242-2010, de fecha 18 de mayo de 2010, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, notificado mediante cédula en fecha 13 de mayo de 2010.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Como se mencionó en el apartado de ANTECEDENTES del presente instrumento, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción, impacto ambiental, impacto urbano e impacto vial en el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo.----------

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, 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 del Distrito Federal, así como 59 y 101 del Reglamento de la Ley Orgánica citada; 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Es aplicable al presente caso, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de enero de 1996, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 17 de marzo de 2010.----------

Uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal.----------

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, las personas físicas o morales públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características

socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas, misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial.----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento en su parte conducente establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano certificados de zonificación para uso de suelo especifico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, instrumentos en los cuales quedará consignado el Uso de Suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto.----------

Por otra parte, el artículo 22 fracciones IV párrafo segundo y VI de la multicitada Ley, establece que los derechos adquiridos prescriben por la falta de continuidad en el aprovechamiento del uso de suelo que se haya acreditado siendo en el caso de la prescripción de derechos adquiridos aplicables, la zonificación y las normas de ordenación que determine el programa en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate; asimismo los propietarios o poseedores, en los términos del Código Civil, conservarán dichos derechos, pero no podrán realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificaciones de los fines, salvo que se sujeten a los programas. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 7 de abril de 2010 y 7 de mayo de 2012 el reconocimiento de los hechos denunciados en el inmueble ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar desde el espacio público en un primer reconocimiento una construcción en proceso de 2 niveles y semisótano, en la esquina de Campos Elíseos y Francisco Petrarca; asimismo en el último reconocimiento se constató un predio delimitado con vallas publicitarias, con un acceso en el extremo este que al momento de la diligencia se encuentra cerrado, cabe mencionar que por dicho del encargado al momento existen 130 de cajones para estacionamiento, que se utilizan para el servicio del Restaurante Puerto Madero.----------

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, http://ciudadmx.df.gob.mx/, respecto del inmueble ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, resultando que de conformidad con el Programa Parcial Polanco le aplica la zonificación H (Habitacional vivienda mayor a 150 m^2 y 200 m^2 altura máxima de 9.0 metros y 35% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para centro comunitario se encuentra prohibido.----------

En relación con lo anterior, mediante consulta en línea a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que para el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo se cuenta con Constancia de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos

folio 6556, con fecha de expedición 13 de febrero de 1997, para el mismo predio en el que se acredita el uso de suelo para "Centro Comunitario en una superficie de **1,688.51 m²** y una superficie ocupada por uso de **750.00 m²**.----------

Asimismo, mediante oficio DGOPDU/DDU/1052/2010 de fecha 13 de mayo de 2010, a través del cual el Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que para el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, de la misma Delegación se cuenta en sus archivos con Manifestación de construcción tipo B folio FMH-B131-07, número RMH-B-113-07 de fecha 31 de julio de 2010 en el que se señala un proyecto de Centro Comunitario en **3 niveles** de construcción en una superficie de desplante de **752.75 m²**; por lo que no se estaría respetando la superficie señalada en la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 6556, que señala el uso de suelo para "Centro Comunitario en una superficie ocupada por uso de **750.00 m²**.----------

Por otra parte, mediante escrito de fecha 16 de marzo de 2012, la persona denunciante hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría que el predio de mérito se estaba utilizando como estacionamiento público para los restaurantes y bares ubicados en la Calle Presidente Masaryk.-------

De lo anterior se desprende que al predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación **Habitacional vivienda mayor a 150 m² y 200 m², con una altura máxima de 9 metros**, en donde el uso de suelo para **centro comunitario se encuentra prohibido**, de conformidad con el Programa Parcial Polanco; cuenta con Constancia de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 6556, con fecha de expedición 13 de febrero de 1997, en la cual solo reconoce de manera **única y explícita** el uso de suelo del suelo para **Centro comunitario** en una superficie de **750.00 m²** de construcción, no obstante en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-113-07, se señala un proyecto de ampliación del **Centro Comunitario en 3 niveles de construcción**, por lo que no se respeta la superficie permitida en la Constancia en mención.----------

Del reconocimiento de hechos realizado en fecha 7 de mayo de 2012 por personal adscrito se constató que en el predio ubicado en calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo en el que se encuentra el **Centro Comunitario cuenta con 130 cajones de estacionamiento** para uso del centro comunitario; sin embargo, también se constató que son utilizados por el restaurante Puerto Madero ubicado en Presidente Masaryk número 110 por lo que existe contravención en materia de uso de suelo por cuanto hace a las actividades de estacionamiento público en el predio objeto de investigación, ya que el uso para **estacionamiento público está prohibido** de acuerdo con la zonificación permitida el Programa Parcial Polanco.----------

En razón de lo anterior, la Coordinación de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deberá instrumentar verificación en materia de uso de suelo por las actividades de estacionamiento público y la superficie permitida para las actividades de Centro Comunitario, en el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo e informar a esta Subprocuraduría las acciones que determine al respecto.----------

Construcción

El 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, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento en mención, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

Aunado a esto, el artículo 61 del Reglamento en cita, menciona que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. ----------

Es de mencionar que, en el artículo 5 del multicitado Reglamento mandata que las áreas competentes en las Delegaciones para registrar manifestaciones de construcción, expedir licencias de construcción especial, permisos y/o autorizaciones, deben contar con un profesional calificado con registro vigente de Director Responsable de Obra, con objeto de que emita las opiniones especializadas que le sean requeridas. ----------

En el mismo sentido, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento. ----------

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.----------

Aunado a lo anterior, el artículo 250 fracciones I y II del Reglamento en cita, establece que independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya

ejecutado sin registro de manifestación de construcción, o se haya ejecutado sin licencia de construcción especial; asimismo, el estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las ordenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará/ facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 7 de abril de 2010 y 7 de mayo de 2012 el reconocimiento de los hechos denunciados en el inmueble ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar desde el espacio público en un primer reconocimiento una construcción en proceso, presuntamente de 2 niveles y semisótano, en la esquina de Campos Elíseos y Francisco Petrarca sobre la fachada del predio se observó un letrero que indica entre otros datos los siguientes: tipo de obra Ampliación y Modificación, centro comunitario campos Elíseos 97 Miguel Hidalgo vig. 31-jul-07 al 31-julio-10 RMH-B-113-07 DRO. 0251 Ing. CH. Gómez Ruiz, C/SE. 0026 Ing. CH Gómez Ruiz C/I 0105 Ing. R Ibáñez Neri C/DUYA 0112 Arq. G. Gómez Palacio; asimismo en el último reconocimiento se constató un predio delimitado con vallas publicitarias, con un acceso en el extremo que al momento de la diligencia se encuentra cerrado, se observa una construcción de 2 niveles y un semisótano en la que se observan trabajos de acabado.----------

Asimismo, mediante oficio DGOPDU/DDU/1052/2010 de fecha 13 de mayo de 2010, a través del cual el Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que para el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, de la misma Delegación se cuenta en sus archivos con:----------

- Manifestación de construcción folio FMH-B131-07 de fecha 31 de julio de 2010 en el que se señala un proyecto de Centro Comunitario en una superficie por construir de 5547.87 m^2, en una superficie de predio de 1688.51 m^2, 3 niveles máximos de construcción, 4719.37 m^2 Estacionamiento cubierto con 170 cajones y 935.76 m^2 de área libre.----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con fecha de autorización 7 de diciembre de 2006; en la que se señala que el predio ubicado en Calle Campos Elíseos, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, tiene asignado el número 97. ----------

- Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número C.A.D.- 00102-97, Folio 6556 de fecha de expedición 13 de febrero de 1997, en la que se acredita el uso de suelo para Centro Comunitario en una superficie de 750.00 m^2 de construcción en un predio de 1688.51 m^2. ----------

En razón de lo anterior, el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-113-07 de fecha 31 de julio de 2007 y vigente al 31 de julio de 2010, en el que se señala un proyecto de Centro Comunitario en una superficie por construir de 5547.87 m^2, en una superficie de predio de 1688.51 m^2, 3 niveles máximos de construcción, 4719.37 m^2, Estacionamiento cubierto con 170 cajones y 935.76 m^2 de área libre; sin embargo la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número C.A.D.- 00102-97, Folio 6556 de fecha de expedición 13 de febrero de 1997, acredita única y explícitamente el uso de suelo del suelo para **Centro comunitario** en una superficie de **750.00 m^2** de construcción, por lo que se no se respeta la superficie permitida en la Constancia en mención; aunado que del último reconocimiento de hechos se constató que se realizaban trabajos de acabados y el Registro de Manifestación tipo B RMH-B-113-07 era vigente al 31 de julio de 2010.----------

Aunado a lo anterior, en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3360/06 de fecha 7 de diciembre de 2006; señala que el predio ubicado en Calle Campos Elíseos, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, tiene asignado el número 97, así como, la restricción de 3.00 metros al frente para jardín por Campos Elíseos, Taine y Francisco Petrarca.----------

En razón con lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo deberá realizar las acciones correspondientes a efecto de corroborar que el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de investigación cumpla con las restricciones señaladas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3360/06 de fecha 7 de diciembre de 2006, así como por la vigencia del Registro de Manifestación tipo B RMH-B-113-07 era vigente al 31 de julio de 2010; informando a esta Subprocuraduría las acciones determinadas al respecto.----------

Impacto Ambiental

La Ley Ambiental del Distrito Federal señala en su artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental se inicia mediante la presentación del documento denominado manifestación de impacto ambiental ante la Secretaría y concluye con la resolución que esta última emita. La elaboración de la manifestación de impacto ambiental se sujetará a lo que establecen la presente Ley y su reglamento. ----------

Asimismo, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal señala en su artículo 6 inciso N que quienes pretendan realizar alguna obra de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría o Delegación en su caso. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 7 de abril de 2010 y 7 de mayo de 2012 el reconocimiento de los hechos denunciados en el inmueble ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar desde el espacio público una construcción de 2 niveles y semisótano, en la esquina de Campos Elíseos y Francisco Petrarca delimitado con vallas publicitarias, en la que se observa se realizan trabajos de acabado.----------

En razón de lo anterior, el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, no cae en los supuestos del artículo 6 inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal; por lo que no está sujeto a la tramitación de Manifestación de Impacto Ambiental.----------

Impacto Urbano e Impacto Vial

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación.----------

Asimismo, en el artículo 77 del mismo Reglamento indica que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

"(...)

I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
IV. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo;
V. Crematorios;
VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos (...)".----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 7 de abril de 2010 y 7 de mayo de 2012 el reconocimiento de los hechos denunciados en el inmueble ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar desde el espacio público una construcción de 2 niveles y semisótano, en la esquina de Campos Elíseos y Francisco Petrarca delimitado con vallas publicitarias, en la que se observa se realizan trabajos de acabado.----------

Asimismo, mediante oficio DGOPDU/DDU/1052/2010 de fecha 13 de mayo de 2010, a través del cual el Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que para el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, de la misma Delegación se cuenta en sus archivos con Manifestación de construcción folio FMH-B131-07 de fecha 31 de julio de 2010 en el que se señala un proyecto de Centro Comunitario en una superficie por construir de 5547.87 m^2, en una superficie de predio de 1688.51 m^2, 3 niveles máximos de construcción, 4719.37 m^2 Estacionamiento cubierto con 170 cajones y 935.76 m^2 de área libre; en ese sentido es de destacarse que 4719.37 m^2 corresponde a Estacionamiento cubierto con 170 cajones en 3 sótanos lo cual de conformidad con el artículo 77 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos; en ese sentido el proyecto de Centro Comunitario ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, no requiere la tramitación de Dictamen Impacto Urbano.----------

Sin omitir señalar, que mediante oficio DGAU.11/DOUL/1184 de fecha 11 de mayo de 2011, EL Director de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó a esta Subprocuraduría que para el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, no se localizó antecedente de Dictamen de Impacto Urbano.----------

Asimismo, mediante oficio DGPV-1157/DV-SE-743/11 de fecha 17 de mayo de 2011 el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal informó a esta Subprocuraduría que para el predio de mérito, no se ha recibido solicitud alguna, ni emitido algún dictamen, autorización u opinión técnica en materia de vialidad.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. Al predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo le aplica la zonificación Habitacional vivienda mayor a 150 m2 y 200

m^2, con una altura máxima de 9 metros, en donde se permite el uso de suelo para vivienda, de conformidad con el Programa Parcial Polanco; cuenta con Constancia de Zonificación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 6556, con fecha de expedición 13 de febrero de 1997, en la cual solo se reconoce de manera **única y explícita** el uso de suelo del suelo para **centro comunitario** en una superficie de **750.00 m^2** de construcción.----------

Asimismo, del reconocimiento de hechos realizado en fecha 7 de mayo de 2012 por personal adscrito a esta Subprocuraduría constató que en el predio ubicado en calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con 130 cajones de estacionamiento, mismos que son utilizados por el restaurante "Puerto Madero", ubicado en Presidente Masaryk número 110 por lo que existe contravención en materia de uso de suelo puesto que las actividades de estacionamiento público se encuentran prohibidas en el predio objeto de investigación de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco.----------

2. El predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-113-07 de fecha 31 de julio de 2007 y vigente al 31 de julio de 2010, en el que se señala un proyecto de Centro Comunitario en una superficie por construir de 5547.87 m^2, en una superficie de predio de 1688.51 m^2, 3 niveles máximos de construcción, 4719.37 m^2, Estacionamiento cubierto con 170 cajones y 935.76 m^2 de área libre; sin embargo la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número C.A.D.- 00102-97, Folio 6556 de fecha de expedición 13 de febrero de 1997, acredita única y explícitamente el uso de suelo del suelo para **centro comunitario** en una superficie de **750.00 m^2** de construcción, por lo que se no se respeta la superficie permitida en la Constancia en mención; aunado que del último reconocimiento de hechos se constató que se realizaban trabajos de acabados, siendo que el Registro de Manifestación tipo B RMH-B-113-07 era vigente al 31 de julio de 2010.----------

3. El predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, no se encuentra en el supuesto del artículo 6 inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal; por lo que no está sujeto a la tramitación de Manifestación de Impacto Ambiental.----------

4. El proyecto de Centro Comunitario ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo, no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen Impacto Urbano y Vial de conformidad de conformidad con el artículo 77 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

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

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

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

PRIMERO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar verificación en materia de uso de suelo por las actividades de estacionamiento público y la superficie permitida para las actividades de Centro Comunitario, en el predio ubicado en Calle Campos Elíseos número 97, Colonia Polanco Quinta Sección, Delegación Miguel Hidalgo e informar a esta Subprocuraduría las acciones que determine al respecto.----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo realizar la verificación en materia de construcción a efecto de corroborar que el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de investigación cumpla con las restricciones señaladas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 3360/06 de fecha 7 de diciembre de 2006, así como por la vigencia del Registro de Manifestación tipo B RMH-B-113-07; informando a esta Subprocuraduría las acciones determinadas al respecto.----------

TERCERO.- Téngase como concluido el expediente en el que se actúa de conformidad al artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales.----------

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

EMG/JE[illegible]N/GBM