Expediente: PAOT-2010-385-SOT-156

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-2010-385-SOT-156, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 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 denunció que (...) en el domicilio ubicado en calle Leibnitz N°117, colonia Anzures, C.P. 11590, Delegación Miguel Hidalgo (...) comenzaron los trabajos de construcción de lo que presumo serán oficinas del Grupo Imagen; en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio ZAYU2507209, con fecha de expedición 29 de mayo de 2009, se especifica como superficie máxima de construcción 4,082.33 m^2, habitacional 3 niveles, sin embargo pretende construir 12,000 m^2, con cuatro pisos de estacionamiento subterráneo y dos niveles (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-1420-2010, de fecha 06 de abril 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-2010-385-SOT-156; respecto de la posible contravención en materia de construcción y uso de suelo, por la obra que se realiza en Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, el acuerdo se notificó el 20 de mayo de 2010 a la persona denunciante mediante cédula. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo referido en el párrafo previo, 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 actas circunstanciadas correspondientes.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de abril de 2010: el inmueble se ubica en una cuchilla entre las calles Leibnitz, Kant y Darwin no obstante que se trata de un predio en Leibnitz el letrero de obra se encuentra en la esquina de Kant y Darwin, el cual cuenta con los siguientes datos: Manifestación de

Construcción "B" obra nueva oficinas y comercio. Registro número RMH-B116-09, vigencia: 16 de diciembre de 2009 al 16 de diciembre de 2012. Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, México D.F. DRO-0857 Arq. Fernando Méndez Bernal. CSE-0202 Ing. Ricardo Domínguez Alvarado, el predio está delimitado con vallas de publicidad y cuenta con acceso por la Calle Darwin, a través de los tapiales. Se observan trabajos de excavación, igualmente se observa una grúa y un armado de varilla hacia la calle Kant de no más de 3 metros de ancho por 3 de alto. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de mayo de 2012: desde la via publica en la Calle Leibnitz frente al inmueble con número 117, se observa un edificio que se localiza ocupando la totalidad de la manzana, tiene 6 niveles con planta baja, trabajadores en andamios, y en el interior del edificio en etapa de acabados, tiene letrero de manifestación de construcción tipo "C", de obra nueva, para oficinas y comercio, con registro número RMH-C-013-11 con vigencia del 9-septiembre-2011 al 9-septiembre-2014, domicilio calle Leibniz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, DRO-0857, sobre la calle Darwin en un acceso se colocó una manta publicitaria de preventa de un gimnasio "SPORTS WORLD", se ha colocado una valla publicitaria en el perímetro del predio, el predio tiene las siguientes medidas, en la calle Leibnitz 32 metros aproximadamente, en la calle Manuel Kant 63 metros aproximadamente, en la calle Shakespeare 16 metros aproximadamente, en la calle Darwin 70 metros aproximadamente, la fachada del edificio en sus cuatro costados es con vidrio.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1423-2010 de fecha 6 de abril de 2010 se solicitó al Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informará si en los archivos de esa Dirección General obran antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción RMH-B11609 para el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo y de ser el caso, proporcione copia del instrumento referido, así como de la Memoria descriptiva y Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se acredite la construcción que se pretende llevar a cabo en el sitio. ----------

Al respecto, en fecha 12 de mayo de 2010 esta Unidad Administrativa recibió oficio DGOPDU/DDU/1380/2010 de fecha 07 de mayo de 2010, por medio del cual el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que: "(...) *una vez realizada la búsqueda correspondiente en la base de datos que obra en la Unidad Departamental de Manifestación y Licencias de Construcción desde el año 2006 a la fecha se encontraron antecedentes para el predio en comento* (...) *le envió la siguiente información*:

- *Manifestación de Construcción para Obra Nueva con folio N° FMH-B-145-2009 y registro N° RMH-B-116-2009 de fecha 16/diciembre/2009 y con vigencia al 16/diciembre/2012. [en la que se señala un proyecto con uso de oficinas y comercio en 2 niveles de construcción, en una superficie de desplante de 1, 306.34 m^2, 320 cajones de estacionamiento cubierto en una superficie de 9,588.45 m^2 en 5 sótanos, 637.63 m^2 de área libre, en una superficie total por construir de 12, 172.91m^2].*

- *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades N° ZAYU2507209 de fecha 29/05/09. [en el que señala que le aplica la zonificación H 3/30 B una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie total del terreno y una superficie máxima de construcción de 4082.33 m^2]*
- *Memoria Descriptiva [en la que señala un proyecto de comercio en planta baja y 1 nivel de oficinas con estacionamiento subterráneo en 5 niveles con un total de 320 cajones de estacionamiento]* (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2743 de fecha 21 de mayo de 2010, se solicitó al Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, requerir al particular la Autorización en materia de impacto ambiental, toda vez que se trata de una construcción de más de 10,000 m^2, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal, y en su momento, proporcione copia del instrumento respectivo. ----------

En respuesta, en fecha 1° de julio de 2010, se recibió el oficio DGOPDU/DDU/2226/2010 de fecha 28 de junio de 2010, a través del cual el Director de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó que para el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/001388/2010, de fecha 8 de abril de 2010, suscrito por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, fue autorizado el estudio de Impacto Ambiental.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2744 de fecha 21 de mayo de 2010, se solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si cuenta con antecedentes respecto de la emisión de los Dictámenes números DGDU/0492/09 y DGDU/598/08 para el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, en específico los números DGDU/0492/09 y DGDU/598/08, toda vez que el predio en cuestión cuenta con una zonificación habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre y con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades número ZAYU2507209 del 29 de mayo de 2009. ----------

En razón de lo anterior en fecha 24 de junio de 2010, esta Subprocuraduría recibió oficio DPEDU483/10 de fecha 23 del mismo mes y año, a través del cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó los siguiente: "(...) anexo al presente remito a usted copia simple del expediente O.T. 1109, que se refiere al predio ubicado en Leibnitz N° 117, entre calle Darwin y (...) Kant, colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo (...)". ----------

Por otra parte mediante oficio PAOT-05-300/300-2745-2010 de fecha 21 de mayo de 2010, se solicitó al Director General de Regulación Ambiental, informará si otorgó la autorización en materia de impacto ambiental para llevar a cabo la obra ubicada en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Migue Hidalgo.----------

En razón de anterior en fecha 22 de julio de 2010, esta Unidad Administrativa recibió oficio SMA/DGRA/DEIA/04612/2010 de fecha 19 de julio de 2010, a través del cual el Director General de

Regulación Ambiental, informó lo siguiente: "(...) derivado de una búsqueda en los archivos de esta Dirección General, relacionados con la ubicación de referencia (calle Leibnitz N°17, (...) en la colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo) no se cuenta con antecedente alguno sobre el predio en cuestión (...)". ----------

Por otra parte, en el expediente en el que se actúa obra copia simple del oficio DPEDU/810/2010 de fecha 14 de julio de 2010, por medio del cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informa al Director del Registro de los Planes y Programas de la misma Secretaría, lo siguiente: "(...) *el oficio N° DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, por el cual se dio contestación al solicitud de dictamen para la edificación existente en el predio motivo del presente, se consideraron como antecedentes y elementos para su emisión, la Constancia de Zonificación de Uso de suelo folio 033413 de fecha 03 de diciembre de 1990 donde se acreditó el uso de suelo para un edificio de apartamentos y comercio en 7 niveles en una superficie de construcción de 8,968.50m^2, misma emisión que fue ratificada por propio Registro que usted dirige mediante oficio N° DRPP/1627/2010 de fecha 4 de mayo de 2010, así mismo en el cuerpo del oficio sujeto al análisis se indica que:*

> 'el predio se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, características de la zonificación HO 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo 'suites para renta' el cual por sus características puede considerarse como servicio de alojamiento, compatibles con 'Hoteles', así como 'Oficinas', ambos aparecen como permitidos, tal y como está señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio JIMA5596508 expedido el 6 de octubre de 2008' (...)". ----------

En relación con lo anterior, se emitió el dictamen correspondiente en el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal consideró viable ocupar la edificación a construir con los usos de comercio y servicios permitidos en la tabla de Usos de Suelo del Certificado señalado, exclusivamente en la superficie de construcción autorizada de 8,968.50 m^2, además del uso habitacional originalmente existente, ya sea para la actual edificación, como para cualquier proyecto nuevo, como se mencionó en el oficio en cita. ----------

Por lo que se ratifica lo emitido y dictaminado en todos y cada uno de sus puntos el oficio DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, por el cual se emitió el Dictamen de usos y destinos (...) en el predio ubicado en la calle Leibnitz N°117, (antes Kant N° 9), colonia Verónica Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, lo que se informa para que se encuentre en posibilidades de atender al requerimiento que le fue solicitado por parte de la Dirección de Impactos Urbanos y Licencias en tiempo y forma (...)". ----------

Asimismo, en el expediente citado al rubro obra copia de conocimiento del oficio DPEDU/811/10 de fecha 14 de julio de 2010, por medio del cual el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informa al Director General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo lo siguiente: "(...) *el*

oficio N° DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, por el cual se dio contestación a la solicitud de dictamen para la edificación existente en el predio motivo del presente, se consideraron como antecedentes y elementos para su emisión, la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo para un edificio de apartamentos y comercio en 7 niveles en una superficie de construcción de 8,968.50 m², misma emisión que fue ratificada por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de esta Secretaría, mediante oficio N° DRPP/1627/2010 de fecha 4 de mayo de 2010, así mismo en el cuerpo del oficio sujeto al análisis se indica que:

> *'el predio se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, características de la zonificación HO 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo 'suites para renta' el cual por sus características puede considerarse como servicio de alojamiento, compatibles con 'Hoteles', así como 'Oficinas', ambos aparecen como permitidos, tal y como está señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio JIMA5596508 expedido el 6 de octubre de 2008'.*

En relación con lo anterior, se emitió el dictamen correspondiente en el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano consideró viable ocupar la edificación a construir con los usos de comercio y servicios permitidos en la tabla de Usos de Suelo del Certificado señalado, exclusivamente en la superficie de construcción autorizada de 8,968.50 m², además del uso habitacional originalmente existente, ya sea para la actual edificación, como para cualquier nuevo proyecto, como se dejó mencionado en el oficio motivo del presente.

Por lo que se ratifica lo emitido y dictaminado en todos y cada uno de sus puntos el oficio DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, por el cual se emitió el Dictamen de usos y destinos a instalar en el predio ubicado en la calle Leibnitz N°117, (antes Kant N° 9), colonia Verónica Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, lo que se informa para que se encuentre en posibilidades de atender al requerimiento que le fue solicitado por parte de la Dirección de Impactos Urbanos y Licencias en tiempo y forma (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2852-2012, de fecha 5 de junio de 2012, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, permitiera a personal adscrito a esta Subprocuraduría, en caso de existir antecedentes, consultar los expedientes que en su caso, se hubieran formado en esa Dirección General con motivo de la expedición de permisos, autorizaciones o manifestaciones para la obra que se realiza en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, de esa Demarcación Territorial.----------

En virtud de lo anterior, mediante Acta Circunstanciada de fecha 11 de junio de 2012, se hizo constar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta del expediente relativo al predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo; por lo que en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo se proporcionó copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FMH-C-132-11, registro RMH-C-013-11 de fecha de recepción 9 de septiembre de 2011 y fecha de vencimiento 9 de septiembre de 2014; en la que se señala un proyecto con uso y destino de Oficinas y Comercio, 7 niveles de construcción en una superficie de desplante de 1,306.34 m^2, en una superficie total a construir de 18,468.68 m^2, 322 cajones de estacionamiento en 5 sótanos en una superficie de estacionamiento cubierto de 9,501.16 m^2.----------

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 40003-181RALU11 de fecha 2 de septiembre de 2011 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

3. Escrito de respuesta del representante legal dirigido al Director General de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo de fecha 18 de enero de 2012, de que se responden observaciones realizadas para el proyecto que se realiza en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo.----------

4. Dictamen de Impacto Ambiental folio de ingreso 36381/2009, y folio SMA/DGRA/DEIA/00138/2010.----------

5. Dictamen de Impacto Urbano con número de folio DGAU.11/DOUL/007/2011, expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

6. Oficio del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, folio GDF-SMA-SACM-DESU-DUCD-UDIF-0052-10.----------

7. Solicitud de Licencia de Construcción Especial folio FMH-2560-08.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-188-2010, de fecha 9 de abril 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 personalmente en misma fecha tal como consta en el recibo correspondiente.----------

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 y construcción en el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, 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.----------

Uso de suelo

De conformidad con el artículo Cuarto transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 15 de julio de 2010, toda vez que la investigación de los hechos denunciados inició bajo la vigencia de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, en la presente Resolución es aplicable ésta última.----------

En términos de lo dispuesto en 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. ----------

En ese sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 30 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 3/30 B Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, B una vivienda por cada 100.00 m^2 de toda la superficie del terreno), en donde una edificación de 7 niveles con uso de suelo para comercio y oficinas se encuentra prohibida.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 7 de abril de 2010 y el 7 de mayo de 2012, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar desde el espacio público, en el primer reconocimiento citado, un predio delimitado con vallas de publicidad, con acceso por la calle Darwin, observando trabajos de excavación, una grúa y un armado hacia la calle Kant de no más de 3 metros de ancho por 3 de alto; asimismo, en el reconocimiento citado en último término se constató un edificio de 7 niveles ocupando la totalidad de la manzana, en el que se observan trabajadores en andamios, y el interior del edificio en etapa de acabados.----------

Por otra parte, el Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en fecha 24 de junio de 2010, remitió copia simple del expediente O.T. 1109, relativo al predio ubicado en Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, del que se desprende el oficio DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008, signado por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se considera factible llevar a cabo la **demolición y reconstrucción** del edificio existente que incluirá un inmueble de **7 niveles** de altura sobre el nivel de la banqueta, **6 locales comerciales en la planta baja** y **87 departamentos en los 6 niveles** superiores.----------

Asimismo, se desprende el oficio DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, signado por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se señala que el predio "(...) *se localiza al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo [publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997] correspondiéndole la zonificación HO 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde de acuerdo a la Tabla de Usos de Suelo 'suites para renta' el cual por sus características puede ser considerado como Servicio de Alojamiento, compatible con 'Hoteles'; así como 'Oficinas'* (...), *ambos aparece como permitido en dicha zonificación, tal como está señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y factibilidades' Folio JIMA5596508 expedido el 6 de octubre de 2008 con vigencia de un año, en ese sentido se considera viable ocupar los usos de comercio y servicios permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del señalado certificado, exclusivamente en la superficie de construcción autorizada conforme a la Licencia de Construcción 1/5477/56, además del uso del suelo habitacional originalmente existente, ya sea para la actual edificación o para cualquier nuevo proyecto* (...)".----------

Sin embargo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio JIMA5596508 expedido el 6 de octubre de 2008 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, fue emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997, estando en vigencia el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo actual, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, por lo cual no le aplicaba la zonificación **HO 3/30** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), si no la zonificación **H 3/30** (Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en ese sentido el uso de suelo para **oficinas se encuentra prohibido**.----------

Aunado a lo anterior, de la consulta realizada por personal adscrito en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo en fecha 11 de junio de 2012, al expediente relativo al predio ubicado en Calle Leibinitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo se encontró copia del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** con número de folio 40003-181RALU11 de fecha 2 de septiembre de 2011, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se determina que al predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación H/3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda por cada 100.00 m^2 de toda la superficie del terreno).----------

De igual manera en el citado certificado se indica lo señalado anteriormente en el Dictamen de Uso de Suelo de fecha 25 de abril de 2009, en el que se considera viable ocupar con los usos de comercio y servicios permitidos de la tabla de uso de suelo, exclusivamente en la superficie de construcción autorizada conforme a la Licencia de Construcción 1/5477/56, además del uso de suelo habitacional originalmente existente, ya sea para la actual edificación o para nuevo proyecto; señalando que la restricción de 2.5 m citada en el oficio DGDU/598/08, se ratifica su no aplicación al nuevo proyecto toda vez que la construcción original no consideró dicha restricción al haber sido edificado antes de los Programas de Desarrollo Urbano.----------

Así las cosas, al predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo le aplica actualmente la zonificación H 3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja una vivienda por cada 100.00 m^2, no obstante, en el oficio DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008, signado por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se considera factible llevar a cabo la demolición y reconstrucción del edificio existente que incluirá en la nueva obra **un inmueble de 7 niveles** de altura sobre el nivel de la banqueta, **6 locales comerciales** en la **planta baja** y **87 departamentos** en los **6 niveles superiores**, así como en el oficio DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, signado por el por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se considera viable ocupar la edificación a construir con los **usos de comercio y servicios**, además del **uso habitacional** originalmente existente ya sea para la actual construcción como para cualquier proyecto nuevo.----------

En razón de lo anterior, del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 7 niveles de construcción en el que se realizan trabajos de acabados al interior y ostenta un letrero en el que señala un proyecto de comercio y oficinas, como lo señala el Registro de Manifestación de Construcción de Tipo "C" número RMH-C-013-11 de fecha 9 de septiembre de 2011 para el predio mérito; por lo que contravienen los usos permitidos, toda vez que se consideró factible reconstruir un inmueble **7 niveles** de altura sobre el nivel de la banqueta, **6 locales comerciales** en la **planta baja** y **87 departamentos** en los **6 niveles** superiores y no se especifica el uso habitacional que se debería respetar.----------

Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

De acuerdo al artículo 53 del Reglamento en cita las construcciones tipo B y C deben cumplir con la constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. ----------

En este sentido, una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, ejercerán las funciones de vigilancia y verificación que correspondan, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo, el Reglamento de Verificación Administrativa todas del Distrito Federal. Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de

manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 7 de abril de 2010 y el 7 de mayo de 2012, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar desde el espacio público, en el primer reconocimiento citado un predio delimitado con vallas de publicidad, con acceso por la calle Darwin, observando trabajos de excavación, una grúa y un armado hacia la calle Kant de no más de 3 metros de ancho por 3 de alto; asimismo, en el reconocimiento citado en último término se constató un edificio de 7 niveles ocupando la totalidad de la manzana, en el que se observan trabajadores en andamios, y el interior del edificio en etapa de acabados.----------

En ese sentido, mediante oficio DGOPDU/DDU/2226/2010 de fecha 28 de junio de 2010, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría copia simple del estudio de Impacto Ambiental de fecha 8 de abril de 2010, suscrito por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría de medio Ambiente del Distrito Federal en el que se otorgó la autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental.----------

Por otra parte, de la consulta al expediente en fecha 11 de junio de 2012 relativo al predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo se obtuvo copia simple de lo siguiente:----------

1. Manifestación de Construcción Tipo "C" registro RMH-C-013-11 de fecha 9 de septiembre de 2011 y fecha de vencimiento 9 de septiembre de 2014; en la que se señala un proyecto con uso y destino de Oficinas y Comercio, en 7 niveles de construcción en una superficie de desplante de 1,306.34 m^2, con una superficie total a construir de 18,468.68 m^2, 322 cajones de estacionamiento en 5 sótanos en una superficie de estacionamiento cubierto de 9,501.16 m^2.---

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 40003-181RALU11 de fecha 2 de septiembre de 2011, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se señala los usos permitidos para comercio y servicios, permitidos de la tabla de uso de suelo, exclusivamente en la superficie de construcción autorizada conforme a la Licencia de Construcción 1/5477/56, además del uso de suelo habitacional originalmente existente.----------

3. Solicitud de Licencia de Construcción Especial folio FMH-2560-08.----------

Sin omitir señalar que, mediante dictamen DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008, signado por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito

Federal, se consideró factible llevar a cabo la **demolición y reconstrucción** del edificio existente que incluirá **7 niveles** de altura sobre el nivel de la banqueta, 6 locales comerciales en la planta baja y 87 departamentos en los 6 niveles superiores, debiendo respetar una superficie de **8,968.50 m²** sobre el nivel de la banqueta, 3 sótanos y un semisótano.----------

En razón de lo anterior, el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-116-2009 de fecha 16 de diciembre de 2009 y vigente al 16 de diciembre de 2012, en el que se señala un proyecto con uso y destino de Oficinas y Comercio, en 2 niveles de construcción, en una superficie total a construir de 12,172.91 m², 5 sótanos de estacionamiento cubierto 9,588.45 m²; así como, con la ampliación y modificación al proyecto original con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RMH-C-013-11 de fecha de recepción 9 de septiembre de 2011 y vigente al 9 de septiembre de 2014; en la que se señala un proyecto con uso y destino de Oficinas y Comercio, en 7 niveles de construcción en una superficie total a construir de **18,468.68 m²**, 5 sótanos de estacionamiento cubierto en una superficie de 9,501.16 m², teniendo una superficie sobre el nivel de la banqueta de 9, 144.38 m².----------

No obstante lo anterior, no se está cumpliendo con la superficie máxima de construcción de **8, 968.50 m²** autorizada en el dictamen DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008, signado por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que se estaría excediendo en **175.88 m²** de la superficie de construcción que se autorizó, así como el número de sótanos permitidos consistentes en 3 **sótanos y un semisótano,** y no así **5 sótanos** como se señala en los Registros de Manifestación de Construcción citados; por lo que se desprenden incumplimientos en materia de construcción.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo realizar la visita de verificación en materia de construcción por el incumplimiento a la superficie máxima de construcción y número de sótanos permitidos en el dictamen DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo, existía una edificación de 7 niveles con usos de comercios en planta baja y departamentos en 7 niveles como se describe en la Licencia de Construcción número 1/5477/56 de fecha 14 de noviembre de 1956, que forma parte del expediente O.T.1109 referente al predio en cita, que remitió en copia simple a esta Subprocuraduría el Subdirector de Planeación y Evaluación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

2. Mediante dictamen DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008, para demolición y reconstrucción del edificio existente se consideró factible llevar a cabo un proyecto nuevo de 7 niveles de altura sobre el nivel de la banqueta, 6 locales comerciales en la planta baja y 87 departamentos en los 6 niveles superiores; en razón de lo anterior, no se desprenden incumplimientos por cuanto hace al número de niveles permitidos, toda vez que del reconocimiento de fecha 7 de mayo de 2012, realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constató la existencia de una edificación de 7 niveles.----------

3. Mediante dictamen DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009, el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, consideró para la edificación a construirse en el lugar, los usos de comercio y servicios, además del uso habitacional originalmente existente. En razón de lo anterior, se contravienen los usos permitidos, toda vez que el proyecto nuevo solo está considerando los uso de comercio y oficinas, y no se está cumpliendo con el uso habitacional señalado en los dictámenes DGDU/00598/08 y DGDU/0492/09, emitidos por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

4. El predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-116-2009 de fecha 16 de diciembre de 2009; así como el proyecto de ampliación y modificación con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RMH-C-013-11 de fecha 9 de septiembre de 2011; en el que se señala un proyecto con uso y destino de Oficinas y Comercio, en 7 niveles de construcción, en una superficie total a construir sobre el nivel de banqueta de **9,144.38 m^2**; sin embargo, no se está cumpliendo con la superficie máxima de construcción de **8, 968.50 m^2** autorizada en los dictámenes señalados en los oficios DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008 y DGDU/0492/09 de fecha 25 de abril de 2009 signados por el Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que se excede en 175.88 **m^2** la superficie de construcción; así como en el número de sótanos permitidos consistente en **3 sótanos y un semisótano** y no así en **5 sótanos** como se señala en el Registro de Manifestación de Construcción citado.----------

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 Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar verificación en materia de uso de suelo por las actividades de oficina, en el predio ubicado en Calle Leibnitz número 117, Colonia Anzures, 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 visita de verificación en materia de construcción, toda vez que en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RMH-C-013-11 se registró una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de **9,144.38 m²** y la superficie permitida es de **8, 968.50 m²** como se indica en el dictamen DGDU/00598/08 de fecha 26 de mayo de 2008.----------

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, Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal así como Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.----------

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. ----------

EMG/JPLN/GBM