



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-332-SOT-68

RESOLUCION ADMINISTRATIVA

21 AGO 2015

Ciudad de México a

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 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-332-SOT-68, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de enero de 2015, y ratificada de manera personal el 22 del mismo mes y año, 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 denunció ante esta institución, la "(...) construcción que están realizando (...) la cual viola el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco y el Reglamento de Construcciones para el D.F. (...)", en el predio ubicado en calle Goldsmith número 318, Colonia Polanco III sección Delegación Miguel Hidalgo. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 6 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Goldsmith número 318, Colonia Polanco III sección Delegación Miguel Hidalgo; dicho acuerdo fue notificado el veintisiete de febrero del año 2015, por correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos, desde las inmediaciones del predio citado, levantando las actas circunstanciadas respectivas en la que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de octubre de 2014: "(...) SE OBSERVA UN PREDIO DE APROXIMADAMENTE 23 METROS LINEALES DE FRENTE DELIMITADO POR TAPIALES DE MADERA DE 3 METROS DE ALTURA CON PREPARACIÓN PARA UN NIVEL ADICIONAL, EN SU INTERIOR SE DESPLANTA UN CUERPO CONSTRUCTIVO QUE CUENTA CON SEMISÓTANO Y 3 NIVELES DE ALTURA, REALIZADO A BASE DE MARCOS RÍGIDOS Y LOSAS DE ENTREPISO Y AZOTEA DE CONCRETO ARMADO, ADICIONALMENTE SE ENCUENTRA UNA LONA CON LOS SIGUIENTES DATOS: "MANIFESTACION DE OBRA TIPO B; MH-B-009-2014; OBRA NUEVA GOLDSMITH # 318; DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA DRO_0940; CORRESPONSABLE SEGURIDAD ESTRUCTURAL C/SE-0216; CORRESPONSABLE DISEÑO URBANO C/DUYA-0101; CORRESPONSABLE INSTALACIONES C/I-0080; PROPIETARIO LDG y COPROP". (...)".-----





EXPEDIENTE:PAOT-2015-332-SOT-68

Reconocimiento de hechos de fecha 29 de julio de 2015: "(...) se observa una construcción con un frente aproximado de 23 metros lineales, con 4 niveles, una terraza y un semisótano, la obra se encuentra con un avance aproximado del 90 %, encontrándose en etapa de cavados finales. Cabe señalar que en la fachada del inmueble se encuentra pegados 4 sellos de Clausura impuestos por el INVEA con los números de folio visible "16873 y 16874", con número de Expediente "INVEADF/OV/DUYUS/907/2015". (...) recorriendo el frente del inmueble no se observan letreros con los datos de la obra (...)".-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (oficios. PAOT-05-300/300-1062-2015 y PAOT-05-300/300-1735-2015, de fechas 26 de febrero y 21 de abril ambos de 2015), informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio en referencia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/5879/2015, con fecha de recepción 30 de marzo de 2015, en esta Entidad, se informó haber localizado 6 antecedentes de solicitudes de Certificado de Uso del Suelo para el predio motivo de denuncia a su vez mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/13691/2015 en alcance al anterior oficio citado, envió copia simple de los 6 certificados que se encuentran en sus archivos.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo (oficios. PAOT-05-300/300-1063-2015 y PAOT-05-300/300-1733-2015, de fechas 26 de febrero y 14 de abril ambos de 2015), copia simple de Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, Memoria Descriptiva del Proyecto, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que sirvió para el registro referido y la memoria descriptiva del proyecto. Mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/1769/2015, con fecha de recepción 25 de mayo de 2015, en esta Entidad, la Subdirección de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, informó haber encontrado antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Obra Nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de noviembre de 2014 al 24 de enero de 2017, Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, folio 287/13, con fecha de expedición 15 de abril de 2013, Memoria Descriptiva, y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12681-151DAGE13, expedida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda . -----

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (oficios. PAOT-05-300/300-1064-2015 y PAOT-05-300/300-1734-2015, de fechas 26 de febrero y 21 de abril ambos de 2015), realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que no se observó letrero que acredite la legalidad de la obra y de los reconocimientos de hechos se observó 4 niveles. Mediante oficio DMH/DGJSL/DAAJ/182/2015, con fecha de recepción 8 de julio de 2015, en esta Entidad, se informó que el Director de Verificación y Reglamentos de esa Delegación mediante oficio MH/DGJSL/DVR/0711/2015, hizo del conocimiento que el procedimiento administrativo se llevaría a cabo.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.- (oficio. PAOT-05-300/300-1732-2015, de fechas 14 de abril de 2015), realizar visita de verificación en materia de uso de suelo, a fin de verificar el cumplimiento de la altura máxima permitida y área libre en el inmueble motivo de





EXPEDIENTE:PAOT-2015-332-SOT-68

denuncia. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/3190/2015, con fecha de recepción 22 de mayo de 2015, en esta Entidad, se informó que el día 5 de mayo de 2015, Personal Especializado en Funciones de Verificación, procedió a ejecutar la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/907/2015.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/320-157-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante por correo electrónico sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS 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 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva).

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Para el caso que nos ocupa, en su artículo 47, del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se prevé 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.-----

Para el caso que nos ocupa, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, asigna predio ubicado en calle Goldsmith número 318, Colonia Polanco III sección Delegación Miguel Hidalgo, la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²).-----

Sin embargo de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se encontró que el predio objeto de denuncia, cuenta con un Certificado de Zonificación para Uso del Suelo con folio 12681-151DAGE13, en el cual le asigna la zonificación (habitacional, vivienda mayor a 150 m², V sección/ altura máxima 9.00 metros, 35 % de área libre), expedido el 9 de mayo de 2013, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, vigente al momento de su expedición, el cual utilizó para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de obra nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de enero de 2014 al 24 de enero de 2017, con el cual se le autoriza la construcción de 3 niveles máximos de construcción y 8 viviendas máximo.-----





EXPEDIENTE:PAOT-2015-332-SOT-68

En este sentido, también se realizó un análisis entre el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12681—151DAGE13 con fecha de expedición fecha 9 de mayo de 2013 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en la modalidad de obra nueva folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de enero de 2014 al 24 de enero de 2017, desprendiéndose lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 12681— 151DAGE13	RMC FMH-B-009-14
<i>Uso</i>	Habitacional	Plurifamiliar y comercial en planta baja
<i>Superficie de terreno en calle Goldsmith número 318, Colonia Polanco III sección Delegación Miguel Hidalgo</i>	662.39 m2	662.39 m2
<i>Niveles</i>	9.00 mts (3 niveles)	3 niveles
<i>Viviendas</i>	8 viviendas	8 viviendas
<i>Superficie de área libre</i>	231.84 m2 (35 %)	238.85 m2 (36%)
<i>Superficie de desplante</i>	430.55 m2 (65%)	429.54 m2 (64%)
<i>Superficie Total de Construcción</i>	1290.90 m2 s.n.b	1287.95 m2 s.n.b
<i>Sótanos</i>	-	1
<i>Cajones de Estacionamiento</i>	-	21

Derivado de lo anterior, el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Obra Nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de noviembre de 2014 al 24 de enero de 2017, el cual le indica la construcción de 3 niveles máximos de construcción, superficie del predio 662.39 m², superficie de desplante 429.54 m², superficie total por construir 2,280.13 m², número de viviendas 8, número de sótanos 1, área libre 238.85 m² 35.35%, área no habitable bajo nivel de banquetas y azotea; planta sótano estacionamiento 377.58, planta semisótano (planta baja) 429.54 y proyecto azotea escalera, cuarto de máquinas y elevador 184.33, dando un total de 991.51 m², el cual se apega al Certificado de Uso de Suelo con folio 12681-151DAGE13.-----

Sin embargo, durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se hace constar que en el sitio se llevó a cabo la construcción de un inmueble de 3 niveles, un cuarto de máquinas y un semisótano, que se encuentra en "obra negra". Cabe señalar que no se observó letreros de construcción que ampare la legalidad de la obra y se constató 4 sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual informo que se inició procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/907/2015, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de





EXPEDIENTE:PAOT-2015-332-SOT-68

Verificación Administrativa del Distrito Federal, la substanciación e informar el motivo de la imposición de sellos de clausura así como enviar copia simple de la Resolución Administrativa.-----

Asimismo, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, le corresponde vigilar que los trabajos de construcción realizados en el lugar motivo de denuncia se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de obra nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de enero de 2014 al 24 de enero de 2017, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en Miguel Hidalgo publicado el 6 de junio de 2014, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, asigna predio ubicado en calle Goldsmith número 318, Colonia Polanco III sección Delegación Miguel Hidalgo, la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²). -----
- El predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Obra Nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de enero de 2014, al 24 de enero de 2017, con base en el anterior Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" publicado en el 15 de enero de 1992 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el cual le otorgaba la zonificación (habitacional, vivienda mayor a 150 m², V sección/ altura máxima 9.00 metros, 35 % de área libre), en vigencia en ese momento.-----
- El predio cuenta con un Certificado de Zonificación para Uso del Suelo con folio 12681-151DAGE13, en el cual le asigna la zonificación (habitacional, vivienda mayor a 150 m², V sección/ altura máxima 9.00 metros, 35 % de área libre), expedido el 9 de mayo de 2013, con el cual se le dio trámite al Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de obra nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de enero de 2014 al 24 de enero de 2017.-----
- En el predio investigado se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles, cuarto de máquinas y un semisótano.-----
- La construcción que se realiza en el predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Obra Nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de noviembre de 2014 al 24 de enero de 2017, el cual le indica la construcción de 3 niveles máximos de construcción, superficie del predio 662.39 m², superficie de desplante 429.54 m², superficie total por construir 2,280.13 m², número de viviendas 8, numero de sótanos 1, área libre 238.85 m² 35.35%, área no habitable bajo nivel de banquetta y azotea; planta sótano estacionamiento 377.58, planta semisótano (planta baja) 429.54 y proyecto azotea escalera, cuarto de máquinas y elevador 184.33, dando un total de 991.51 m², el cual se apega la zonificación al Certificado de Uso de Suelo con folio 12681-151DAGE13.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE:PAOT-2015-332-SOT-68

- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, la substanciación del procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/907/2015.-----
- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, vigilar que los trabajos de construcción realizados en el lugar motivo de denuncia se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de obra nueva, folio FMH-B-009-14, con fecha de vigencia 24 de enero de 2014 al 24 de enero de 2017, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el 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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento, es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

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

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

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo y a la Coordinación de Verificación de Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

C.c.p. Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.
JELN/MB/RCDE

