



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2015

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, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-336-SOT-71 y acumulado PAOT-2015-657-SOT-222, relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución que "(...) rebasa la altura permitida, no deja el área libre y no cumple con las restricciones, así como deja ventanas hacia el predio contiguo (...)", en calle Calderón de la Barca, número 213, Colonia Polanco, III sección, Delegación Miguel Hidalgo. -----

En fecha 25 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución que "(...) contraviene lo establecido en el Programa Parcial de Polanco (...) el edificio en construcción alcanza más de quince metros de altura, (...) cuando la zonificación sólo estaban permitidos tres niveles (...)", en calle Calderón de la Barca, número 213, 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 presentada debido a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Calderón de la Barca, número 213, Colonia Polanco, III sección, Delegación Miguel Hidalgo, notificado mediante correo electrónico de fecha 18 de febrero de 2015. -----

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 11 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Calderón de la Barca número 213, Colonia Polanco, III sección, Delegación Miguel Hidalgo, notificado mediante correo electrónico de fecha 17 de marzo de 2015. -----





En atención a lo instruido en el numeral QUINTO de los acuerdos citados en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de enero de 2015

Se observó un predio donde se llevan a cabo actividades de construcción de un cuerpo constructivo de tres niveles de altura con preparación para un cuarto nivel, que cuenta con un semisótano, dos vados en la zona Este del predio los cuales pueden ser ventanas, asimismo, se observó, un letreo con los datos de la obra.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de marzo de 2015

Se observa una construcción de tres niveles con preparación para un cuarto nivel, asimismo, se observan sellos de suspensión de actividades, impuestos por la delegación Miguel Hidalgo con folio 0176/2015/PC, de igual manera se observó, letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-083-14. -----

Reconocimiento de hechos de 26 de agosto de 2014

Se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, en su interior una construcción en cuatro niveles, en obra negra con un 80% de avance aproximadamente, cabe señalar que ya no se aprecian los vados en la zona Este del predio. -----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-0812-2015 y PAOT-05-300/300-1294-2015, de fechas 16 de febrero y 12 de marzo de 2015, respectivamente), realizar visita de verificación en materia de construcción e informar las razones de hecho y de derecho por las cuales se impusieron los sellos de suspensión, así como el estado que guarda el procedimiento con número de expediente 0176/2015/PC de fecha 17 de febrero de 2015.-----

A la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-0814-2015, de fecha 16 de febrero de 2015), informar si cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción número de folio FMH-B-083-2014, u otra registrada para el predio, Memoria Descriptiva del Proyecto, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/1454/2015 recibido, en esta Entidad; informó que para el inmueble investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-083-14 y Licencia N° RMH-B-083-14, con vigencia



del 08 de julio de 2014 al 08 de julio de 2017, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 1227/12, de fecha de expedición 24 de abril de 2013, Memoria Descriptiva y Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 20719-151AXAN13 con fecha de expedición del 12 de julio de 2013.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0813-2015, de fecha 16 de febrero de 2015), informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio, SEDUVI/DGAU/DRP/5881/201; informó que para el inmueble investigado se localizaron siete ingresos solicitudes de Certificados de Zonificación de uso del suelo. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/320-119-2015 y PAOT-05-300/300-3343-2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas por parte de este organismo descentralizado, para la atención de sus denuncias, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico de fechas 17 de marzo y 22 de julio del 2015, respectivamente. -----

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

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

Los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad que cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Asimismo, el artículo 70 fracción primera del citado reglamento, indica que recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, se procederá a otorgar la autorización de uso y ocupación. -----

Al respecto, de la consulta realizada al plano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente, se identificó que al predio ubicado calle Calderón de la Barca, número 213, Colonia Polanco, III sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m² superficie mínima por vivienda). -----

Personal adscrito a esta Entidad, constató que en el predio citado se observó obra en proceso de construcción, consistente tres niveles de altura con preparación para un cuarto nivel y un semisótano. Asimismo, se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-083-14, en un segundo reconocimiento se observaron sellos de suspensión de actividades con folio 0176/2015/PC. -----

Ahora bien, conforme a la zonificación aplicable al presente caso y de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
463.62 m ²	324.534 m ² (70%)	1,298.136 m ²	139.086 m ² (30%)	4	9

En este sentido, se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número FMH-B-083-14, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
463.62 m ²	301.353 m ² 65%	162.26 m ² equivalente al 35%	1,367.324 m ²	903.62 m ²	463.62 m ² (sótano)	3 y 4 respectivamente



Al respecto, la zonificación aplicable al presente caso permite una superficie máxima de construcción de 1,298.136 m², un porcentaje mínimo de área libre de 30% (139.086 m²) y la construcción de hasta 9 viviendas en 4 niveles de altura, siendo que en el Registro de Manifestación de Construcción, se asentó la construcción de 4 viviendas en 1 bajo nivel de banqueta y 3 sobre nivel de banqueta, superficie de construcción cuantificable de 903.704 m² y área libre de 162.26 m² equivalente al 35%, lo que se apega a la zonificación aplicable, no obstante en el reconocimiento de hechos se observó la preparación a un cuarto nivel, por lo que la construcción deberá apegarse a lo registrado en la Manifestación de Construcción, de no ser el caso la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo, no deberá emitir la autorización de uso y ocupación.-----

Cabe reiterar que durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó la existencia de sellos de suspensión de actividades, impuestos por la Delegación en cuestión, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, sustanciar el procedimiento que inició, informando a esta Entidad los resultados, remitiendo copia de la resolución administrativa que emita al efecto. -----

Por lo que respecta a las ventanas en colindancias, es de señalar que en un primer reconocimiento de hechos se constató la existencia su apertura en el costado Oriente del inmueble, sin embargo en un último reconocimiento de hechos se constató que las mismas ya no existen, toda vez que se construyeron muros en ese costado. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al inmueble ubicado en calle Calderón de la Barca, número 213, Colonia Polanco, III sección, Delegación Miguel Hidalgo le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 150 m² superficie mínima por vivienda), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo vigente. -----
- Personal adscrito a esta Entidad, constató la construcción de una edificación de tres niveles de altura con preparación para un cuarto nivel y un semisótano, a la que le fueron impuestos sellos de suspensión de actividades, por parte de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la delegación Miguel Hidalgo con folio 0176/2015/PC, por lo que le corresponde sustanciar ese procedimiento. -----
- Para los trabajos de obra nueva, se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-083-2014, para la construcción de 4 viviendas en 3 niveles sobre banqueta, lo que se apega a la zonificación H/4/30/150. -----
- El proyecto investigado no cuenta con ventanas en colindancia. -----
- Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo, asegurarse que lo construido se apegue al Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-083-2014. -----





**Expediente: PAOT-2015-336-SOT-71
y acumulado PAOT-2015-657-SOT-222**

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 para su archivo y resguardo. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo. -----

Así lo proveyó y firma por triplicado 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 de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

~~JEIN/MYS/MCJP~~

