Expediente: PAOT-2014-1086-SOT-499
y acumulado: PAOT-2014-1098-SOT-507

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a tres de octubre de dos mil catorce.----------

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-1086-SOT-499 y acumulado PAOT-2014-1098-SOT-507, relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha doce de mayo de dos mil catorce, 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 denuncia ante esta Institución "(...) *El Programa Parcial de Planco indica que el predio ubicado en Alfredo Musset #344, Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, tiene una zonificación HABITACIONAL, ALTURA MÁXIMA 9 MTS (sic), 35% DE ÁREA LIBRE, VIVIENDA MAYOR DE 150 M A 200 M. (...) El Folio del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con que se tramitó la Demolición y la Manifestación fue 15594'151FINO13 de fecha de expedición de 30 de Mayo de 2013* (...)". ----------

Con fecha doce de mayo de dos mil catorce, 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 denuncia ante esta Institución "(...) *la casa ubicada en Alfredo Musset No. 344 (...) desde su construcción hasta la fecha es una casa de uso habitacional de dos niveles (...) estaban derribando árboles, derribaron tres de los árboles que se encontraban al frente de la entrada de la casa (...) estaban demoliendo (...) NO PUEDEN CONSTRUIR 8080.50 M2, 27 metros de altura, 25% de área libre para OFICINAS* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción, demolición y derribo de arbolado por la obra que se realiza en calle Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2014-1086-SOT-499, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce. ----------

Mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción, demolición y derribo de arbolado por la obra que se realiza en calle Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, radicándose en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2014-1098-SOT-507 el cual se acumuló al expediente PAOT-2014-1086-SOT-499, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, el día quince de mayo de dos mil catorce, en las inmediaciones del predio ubicado en calle Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III sección, Delegación Miguel Hidalgo, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...) *Se observa un predio de aproximadamente 30 metros lineales sobre Calle Musset, el cual se encuentra delimitado por barda de 2.5 metros de altura y tapiales de madera, en el costado norte se observa un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura parcialmente demolido toda vez que carece de losa de azotea y de entrepiso, asimismo se ha llevado a cabo el desmantelamiento de canceleria (sic) sobre la fachada del referido inmueble se encuentran dos lonas la primera tiene la siguiente leyenda "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL; MODALIDAD DEMOLICIÓN POR MEDIOS MANUALES; FOLIO FMH-197-2013 (...) FECHA DE EXPEDICIÓN 22 DE ENERO DE 2014; FECHA DE VENCIMIENTO 22 DE ABRIL DE 2014 (...) La segunda lona contiene los siguientes datos "REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN; FOLIO RMH-B-028-2014 (...) FECHA DE EXPEDICIÓN 28 DE MARZO 2014; FECHA DE VENCIMIENTO: 28 DE MARZO 2017 (...) Al interior del predio se observa un inmueble de 2 niveles de altura adicionalmente demolido, asimismo se observa diversos montículos de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) en el costado poniente se aprecian tapiales de seguridad respecto a los predio aledaños. Por otra parte en el área jardinada del predio investigado se aprecia el almacenamiento de esquilmos (troncos, ramas y hojas). No se observa trabajador alguno al interior del predio, maquinaria o material de construcción (...) Por último el porcentaje de demolición es de aproximadamente el 50%. Adicionalmente se tienen aproximadamente 8 metros cúbicos de residuos sólidos de manejo especial (cascajo)* (...)". ----------

Por su parte en fecha quince y veintisiete de mayo de dos mil catorce, se presentaron escritos signado por una de las personas denunciantes en los que se anexaron, entre otras documentales, copia simple del oficio SEDUVI/DGAU/8848/2014 firmado por el Director General de Administración Urbana. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2411-2014 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si otorgó Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-028-2014, Licencia Especial FMH-197-2013 y si cuenta con Certificado de uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio

DGOPDU/DDU/SL/2755/2014 recibido en fecha once de junio de dos mil catorce, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que cuenta con licencia de construcción especial en la modalidad de Demolición, folio FMH-197-2013 vigente del veintidós de enero de dos mil catorce al veintidós de abril de dos mil catorce; prórroga de registro de licencia de construcción especial con folio FMH-PRO-012-14 vigente del veintitrés de abril de dos mil catorce al veintitrés de septiembre de dos mil catorce; manifestación de Construcción tipo "B" en la modalidad de obra nueva con folio FMH-B-028-14, con vigencia del veintiocho de marzo de dos mil catorce al veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, así como memoria descriptiva; constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 580/13, y Certificado Único de Zonificación de Uso Del Suelo con folio 15594-151FINO13 con fecha treinta de mayo de dos mil trece. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-03150-2014 de fecha diecinueve de junio de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitir copia simple de las documentales referidas en el oficio DGOPDU/DDU/SL/2755/2014. En respuesta, mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/3585/2014 recibido en fecha diez de julio de dos mil catorce, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Delegación remitió copias simples de las documentales solicitadas. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2412-2014 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo informar si emitió autorización para llevar a cabo trabajos de derribo de árboles en el predio de referencia, remitiendo el dictamen y documento de restitución correspondiente, así como indicar el lugar de plantación, el tipo de especie y el programa de mantenimiento y en caso contrario solicitar la restitución pertinente. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2505-2014 y PAOT-05-300/300-03149-2014 de fechas veintiocho de mayo y diecinueve de junio de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remitir todos los Certificados de Uso de suelo para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficios SEDUVI/DGAU/12043/2014 y SEDUVI/DGAU/DRP/12837/2014 recibidos en fechas diecinueve y veintiséis de junio de dos mil catorce, esa Dirección General remitió copia simple de los siguientes certificados: ----------

- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 19667 de fecha de expedición veinticuatro de noviembre de mil novecientos ochenta y ocho. ----------
- Constancia de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16053 de fecha de expedición del cinco de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20160-181MOCU11 de fecha de expedición del doce de mayo de dos mil once. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 39074-181LUED12 de fecha de expedición del veinte de diciembre de dos mil doce. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151FINO13 de fecha de expedición del treinta de mayo de dos mil trece. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 26671-151LIFL14 de fecha de expedición del veintiocho de abril de dos mil catorce. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-03275-2014 de fecha veintiséis de junio de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151FINO13 de fecha de expedición del treinta de mayo de dos mil trece y el Certificado con folio 26671-151FIFL14 de fecha de expedición del veintiocho de abril de dos mil catorce. ----------

Por su parte, con atenta nota PAOT-05/320-219-2014 de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial elaborar Dictamen respecto del uso de suelo, zonificación aplicable y si el Certificado de Uso de Suelo con folio 15594-151FINO13 cumple con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco vigente. En respuesta, mediante atenta nota PAOT/330-235-2014 recibida en fecha tres de junio de dos mil catorce, esa Dirección de Estudios remitió el Dictamen Técnico número DT-SOT-102-2014. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/320-364-2014 y PAOT-05-300/320-365-2014 de fechas veintidós de agosto de dos mil catorce, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncias, dichos oficios fueron notificados vía correo electrónico de fechas veintidós de agosto de dos mil catorce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de demolición, uso de suelo y derribo de arbolado por las actividades realizadas en Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III 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 con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. Además, en el artículo 57 fracción IV del mismo

Reglamento señala que las demoliciones es una de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mismo instrumento. ----------

Por su parte el artículo 62 fracción VI del Reglamento antes citado, señala que la demolición de una edificación hasta de 60 m^2 en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m^2, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, o que se ubiquen en área de conservación patrimonial del Distrito Federal. ----------

El artículo 236 del Reglamento de referencia prevé que con la solicitud de licencia de construcción especial para demolición, se debe presentar un programa en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. En caso de prever el uso de explosivos, el programa señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a la aprobación de la Delegación. ----------

Por su parte, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal señala en el artículo 58 BIS fracción I que las demoliciones requieren la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, que es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, sobre la realización de las actividades de demolición; aunado a que el artículo 168 de la referida Ley indica que previo al inicio de la demolición se deberá informar a la señalada Secretaría el destino que se le dará al material resultante de la demolición, el cumplimiento de esta obligación debe ser considerado por las autoridades competentes en la expedición de las autorizaciones para el inicio de la obra respectiva.----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día quince de mayo de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la demolición parcial del inmueble que nos ocupa.----------

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que la construcción de referencia cuenta con Licencia de construcción especial en la modalidad de Demolición, folio FMH-197-2013 vigente del veintidós de enero de dos mil catorce al veintidós de abril de dos mil catorce; prórroga de registro de licencia de construcción especial con folio FMH-PRO-012-14 vigente del veintitrés de abril de dos mil catorce al veintitrés de septiembre de dos mil catorce, para la demolición total de una superficie de 734.09 m2, siendo que previo al inicio de la demolición se deberá informar a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, sobre la demolición y el destino del material resultante.----------

De lo anterior se desprende que la demolición que se realizó en el predio de referencia cuenta con licencia de construcción especial y prórroga vigente al veintitrés de septiembre del dos mil trece; asimismo, del texto de la licencia de construcción referida, se desprende que los documentos para expedirla incluyeron la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 016777/2013, de fecha trece

de agosto del dos mil trece ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, siendo que el formato correspondiente de solicitud incluye el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental remitir la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 016777/2013 y el correspondiente el Plan de Manejo de Residuos Sólidos.----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

Al predio objeto de la denuncia le aplica, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, mismo que se encontraba vigente al momento de la presentación de las denuncias, la zonificación H9/35 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre de construcción), siendo los usos de suelo permitidos en dicha zonificación: la vivienda unifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, representaciones oficiales, diplomáticas y estatales, danza, teatro, música y bellas artes. En donde se permite la vivienda mayor a 150m^2 y 200m^2. ----------

En este sentido, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que en fecha veintiséis de abril de dos mil trece se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Aviso de Solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano con folio SEDUVI-SITE2015-341FINO13 para el predio objeto de investigación para un uso solicitado de oficinas en 6 niveles en una superficie de construcción de 5,614.56 m^2 sobre nivel de banqueta, con un área libre de 233.95 m^2; trámite que se concluyó debido al desistimiento del promovente, tal y como lo refiere el oficio OIP/6365/2013 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece. ----------

Al respecto, el predio de referencia cuenta con diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, entre los que destacan: ----------

Folio	Expedición	Zonificación
39074-181LUED12	20 diciembre 2012	Habitacional, altura 9 m, 35% área libre, en donde el uso de suelo para **oficinas** aparece **prohibido**
15594-151 FINO13	30 mayo 2013	Se aplica la norma Edificaciones existentes: **permite Oficinas** en 8,086m2, 27 m altura, 25% área libre
26671-151LIFL14	28 abril 2014	Se aplica la norma Edificaciones existentes por localizarse en una zonificación "Habitacional vivienda mayor a 150m2, altura 9.00", **permite Oficinas** en 4,717.37m2, 6 niveles de altura, 35% área libre

Al respecto, es de indicar que el referido Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco vigente al momento de la presentación de las denuncias, contiene la NORMA COMPLEMENTARIA PARTICULAR que a la letra establece "Respecto a las Edificaciones Existentes": "**para las zonas señaladas con una restricción de altura hasta 9.00 m**, se podrá optar por los usos de acuerdo a lo que les permite la Tabla de Usos del Suelo, **siempre y cuando respete la estructura básica del inmueble y cumpla con los cajones de estacionamiento que solicita** éste **Programa Parcial**. Cuando alguna de estas construcciones de uso habitacional sea demolida sin autorización; la nueva edificación solamente podrá ser habitacional con una superficie igual o menor a la anterior. Esta sanción, deberá quedar inscrita en el Plano Oficial de éste instrumento." (El resaltado es propio). ----------

De lo anterior, se desprende que para optar por la aplicación de la Norma complementaria "Respecto a las Edificaciones Existentes", se requiere que se trate de una zona con restricción de altura de hasta 9 metros, situación que se actualiza en el caso que no ocupa; asimismo, se debe cumplir con los cajones de estacionamiento que requiere el Programa Parcial y se debe respetar la estructura básica del inmueble, en el caso particular la edificación existente es de dos niveles de altura, tal y como se demuestra en la siguiente imagen, siendo que se pierde el derecho establecido en la citada norma si se realiza la demolición sin autorización. ----------

En Musset 344 existía un inmueble de 2 niveles, así como área libre de construcción
Fuente Google Earth junio 2011







Por lo anterior, la aplicación de la Norma complementaria "Respecto a las Edificaciones Existentes", exige el cumplimiento de todos los requisitos, como son la restricción en la altura de hasta 9 metros para el predio en particular, que se demuela con la autorización correspondiente, se respete la altura básica del inmueble que existía en el lugar en donde se pretende la aplicación de la norma y se cumpla con los cajones de estacionamiento que solicita el Programa Parcial. ----------

Al respecto, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151 FINO13, expedido el 30 mayo 2013, que refiere se aplica la norma Edificaciones existentes y en consecuencia **permite Oficinas** en 8,086m^2, 27 m altura, 25% área libre, excede lo permitido por la NORMA COMPLEMENTARIA PARTICULAR "Respecto a las Edificaciones Existentes", siendo que la norma únicamente permite un inmueble para el uso de oficina, entre otros, que corresponda a la estructura básica del inmueble que existía en el lugar, siendo ésta, la que se observa en la fotografía que se visualiza párrafos arriba. ----------

Por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tal como se solicitó en el oficio PAOT-05-300/300-03275-2014 de fecha veintiséis de junio del dos mil catorce, realizar las acciones correspondientes para dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151FINO13 de fecha de expedición del 30 de mayo de 2013 y folio 26671-151LIFL14 de fecha de expedición del 28 de abril de 2014, toda vez que lo que se certifica como permitido no corresponde a la estructura básica del inmueble que existía en el lugar, misma que corresponde 734 m^2 tal y como se desprende de la Licencia de Construcción Especial

para demolición y no 8,086.50 m^2 y 4,717.37 m^2 de superficie máxima de construcción como refieren los Certificados que nos ocupan. ----------

A mayor abundamiento, la zonificación vigente al momento de la presentación de las denuncias permite 9 metros de altura, no obstante se autorizaron 27 metros en el Certificado 15594-151FINO13 y 6 niveles en el Certificado 26671-151LIFL14 respectivamente; se redujo el porcentaje de área libre a 25% y se aumentó en consecuencia en ambos la densidad de construcción. ----------

Es de señalar que en fecha seis de junio de dos mil catorce, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo el cual señala que el predio ubicado en calle Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles, 30% de área libre y 150 m^2 de superficie de vivienda), en el que de acuerdo a la tabla de usos del suelo del mismo, sólo se permite el uso para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. ----------

Construcción

De conformidad con la competencia de esta Subprocuraduría, es necesario analizar en materia de construcción; al respecto, el artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal refiere 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. ----------

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Al respecto, el artículo 3 fracción IV del reglamento antes señalado, establece que la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese reglamento corresponden a la administración pública del Distrito Federal, la cual tendrá entre otras facultades la de registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios. ----------

En este sentido, el artículo 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a los titulares de los Órganos Político-Administrativo de cada demarcación territorial, expedir licencias para ejecutar obras de construcción, ampliación, reparación o demolición de edificaciones o instalaciones o realizar obras de construcción, reparación y mejoramiento de instalaciones subterráneas, con apego a la normatividad correspondiente. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día quince de mayo de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de un letrero que refiere Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RMH-B-028-2014, de vigencia del veintiocho de marzo de dos mil catorce al veintiocho de marzo de dos mil diecisiete. ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio DGOPDU/DDU/SL/3585/2014, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMH/028/2014 de vigencia del veintiocho de marzo de dos mil catorce al veintiocho de marzo de dos mil diecisiete, en el que se manifiesta una construcción de 06 niveles, con 04 sótanos, teniendo una superficie de construcción sobre nivel de banqueta **de 4,717.37 m²** y un área libre de **414.71 m²** (35.5%) en la superficie del predio de de **1,169.71 m²** que se registró presentado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151 FINO13, expedido el treinta de mayo de dos mil trece. ----------

Al respecto, como ya se señaló en el apartado de uso de suelo, el Registro de Manifestación de Construcción con folio RMH/028/2014 para la ejecución de la construcción de referencia contraviene la Norma Complementaria Particular "Respecto a las Edificaciones Existentes", señalada en el Programa Parcial Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, por autorizar incremento de altura, densidad y reducción de porcentaje de área libre en el inmueble objeto de investigación, sin que se respete la estructura básica del mismo. Por lo que, se infiere que contraviene el artículo 27 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal que señala: ----------

> "(...) ARTÍCULO 27.- **La Administración hará constar** en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, **las restricciones para la construcción** o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o **en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan**. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas (...)". ----------

En tal virtud, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo realizar las acciones correspondientes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RMH/028/2014, toda vez que existe una contravención al artículo 27 del Reglamento de referencia, ya que dicho registro refiere un proyecto de construcción que contraviene la zonificación, así como la altura o niveles permitidos en el Programa

Parcial de Polanco, así como la Norma Complementaria Particular "Respecto a las Edificaciones Existentes". ----------

Derribo de Árboles

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal señala en el artículo 118, que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, cuando se requiera para la salvaguarda la integridad de las personas o sus bienes, solamente si existe riesgo real y presente para las personas o para sus bienes inmuebles, en el patrimonio urbanístico o arquitectónico del Distrito Federal, cuando sean necesarias para el saneamiento del árbol y cuando deban ejecutarse para evitar afectaciones significativas en la infraestructura del lugar donde se encuentren. Esta autorización deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. Asimismo, la poda será procedente cuando se requiera para mejorar o restaurar la estructura de los árboles. En todo caso, el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable.----------

Así mismo en el artículo 119 de la Ley en cita establece que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica.----------

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal, señala en el apartado 7.4.4., que para el derribo de árboles derivado de la ejecución de un obra pública o privada se deberá contar con la autorización de la unidad administrativa que corresponda, en la cual se deberán estipularse las medidas de restitución y las especificaciones en cuanto al manejo de los residuos del derribo. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día quince de mayo de dos mil trece, el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia esquilmos (troncos, ramas y hojas) en el área jardinada del predio objeto de investigación. ----------

No obstante lo anterior, conforme a lo establecido en la tesis con número de registro 186243 de la novena época del Tribunal Colegiado de Circuito, del Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2012, Página 1306, Tesis: V.3o.10C, misma que señala que tiene valor probatorio la información proveniente de internet, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta vía electrónica al sistema Google Earth y se localizó imagen aérea del inmueble de referencia de fecha

veintiocho de diciembre de dos mil nueve, en la que se aprecia la existencia de aproximadamente cinco árboles. ----------

En tal virtud, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo informar si emitió autorización para llevar a cabo trabajos de derribo de árboles en el predio de referencia, remitiendo el dictamen y documento de restitución correspondiente, así como indicar el lugar de plantación, el tipo de especie y el programa de mantenimiento y en caso contrario solicitar la restitución pertinente, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de esa Delegación realizar, conforme al artículo 120 Bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal las acciones correspondientes para ordenar la restitución conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, así como informar las acciones que realice al respecto. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La demolición realizada en el predio ubicado en Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con Licencia de construcción especial en la modalidad de Demolición, folio FMH-197-2013 vigente del veintidós de enero de dos mil catorce al veintidós de abril de dos mil catorce, así como prórroga de registro de licencia de construcción especial con folio FMH-PRO-012-14 vigente del veintitrés de abril de dos mil catorce al veintitrés de septiembre de dos mil catorce, para la demolición total de una superficie de 734.09 m^2, de la que se desprende la existencia de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 016777/2013, de fecha trece de agosto del dos mil trece. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal remitir la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 016777/2013 y el correspondiente el Plan de Manejo de Residuos Sólidos.----------

- En materia de uso de suelo, en fecha veintiséis de abril de dos mil trece se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Aviso de Solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano con folio SEDUVI-SITE2015-341FINO13 para el predio objeto de investigación para un uso solicitado de oficinas en 6 niveles en una superficie de construcción de 5,614.56 m^2 sobre nivel de banqueta, con un área libre de 233.95 m^2; trámite que se concluyó debido al desistimiento del promovente, tal y como lo refiere el oficio OIP/6365/2013 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece. Al respecto, al predio de referencia le aplica la zonificación H9/35 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre de construcción) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial

del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, mismo que se encontraba vigente al momento de la presentación de las denuncias. Asimismo, dicho inmueble cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151 FINO13, expedido el 30 mayo 2013, el cual refiere como permitido el uso de Oficinas en 8,086.50 m^2, 27 m altura, 25% área libre por aplicación de la Norma Complementaria Particular "Respecto a las Edificaciones Existentes", sin embargo, la estructura básica del inmueble es de dos niveles con una superficie de 734.09 m^2, que se desprende de la licencia de construcción especial para demolición con folio FMH-PRO-012-14, por lo que dicho Certificado contraviene esa Norma Complementaria. En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151FINO13 de fecha de expedición del 30 de mayo de 2013 que autoriza 8,086.50 m^2 de superficie máxima de construcción, con 27 metros de altura y 25% de área libre, así como el Certificado con folio 26671-151LIFL14 de fecha de expedición del 28 de abril de 2014, que autoriza 4,717.37 m^2 de superficie máxima de construcción, con 6 niveles y 35% de área libre, toda vez que se omitió considerar la estructura básica del inmueble. ----------

- Es de señalar que en fecha seis de junio de dos mil catorce, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Delegación Miguel Hidalgo el cual señala que el predio ubicado en calle Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles, 30% de área libre y 150 m^2 de superficie de vivienda), en el que de acuerdo a la tabla de usos del suelo del mismo, sólo se permite el uso para vivienda unifamiliar y plurifamiliar. ----------

- En materia de construcción, el inmueble de referencia cuenta Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMH/028/2014, sin embargo, dicho registro se realizó con la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151 FINO13, expedido el 30 mayo 2013 y autoriza la construcción que excede la altura o niveles permitidos en el Programa Parcial de Polanco vigente al momento de presentación de las denuncias, así como la Norma Complementaria Particular "Respecto a las Edificaciones Existentes" por lo que se contraviene el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En tal virtud, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo realizar las acciones necesarias a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción de referencia. ----------

- En materia de derribo de árboles, de la consulta realizada sistema Google Earth se desprende que en el predio de referencia existían aproximadamente cinco árboles, sin que se cuente con respuesta por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo respecto a la autorización de derribo de árboles, así como de la restitución correspondiente. Por lo que, corresponde a esa Dirección General conforme al artículo 120 Bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal, realizar las acciones

correspondientes para ordenar la restitución conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, así como informar las acciones que realice al respecto. ----------

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.- La demolición realizada en el predio ubicado en Alfredo Musset, número 344, colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con Licencia de construcción especial en la modalidad de Demolición, folio FMH-197-2013 y prórroga de registro de licencia de construcción especial con folio FMH-PRO-012-14, para la demolición total de una superficie de 734.09 m2, de la que se desprende la existencia de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 016777/2013, de fecha trece de agosto del dos mil trece. Por lo que, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal remitir la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 016777/2013 y el correspondiente el Plan de Manejo de Residuos Sólidos.----------

SEGUNDO.- En materia de uso de suelo, en fecha veintiséis de abril de dos mil trece se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Aviso de Solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano con folio SEDUVI-SITE2015-341FINO13 para el predio objeto de investigación para un uso solicitado de oficinas en 6 niveles en una superficie de construcción de 5,614.56 m^2 sobre nivel de banqueta, con un área libre de 233.95 m^2; trámite que se concluyó debido al desistimiento del promovente, tal y como lo refiere el oficio OIP/6365/2013 de fecha veinticinco de octubre de dos mil trece. Al respecto, al predio de referencia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151 FINO13, expedido el 30 mayo 2013, el cual refiere como permitido el uso de Oficinas en 8,086.00 m^2, 27 m altura, 25% área libre por aplicación de la Norma Complementaria Particular "Respecto a las Edificaciones Existentes", sin embargo, la estructura básica del inmueble es de dos niveles con una superficie de 734.09 m^2, que se desprende de la licencia de construcción especial para demolición con folio FMH-PRO-012-14, por lo que dicho Certificado contraviene esa Norma Complementaria, así como la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente al momento de la presentación de las denuncias. En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151FINO13 de fecha de expedición del 30 de mayo de 2013 y folio 26671-151LIFL14 de fecha de expedición del 28 de abril de 2014, toda vez que no se respetó la estructura básica del inmueble, ya que autorizaron 27 metros de altura, área libre de 25%, incrementando en consecuencia la densidad, ya que

en el primer Certificado autoriza como superficie máxima de construcción 8,086.50 m^2 en 27 metros y en el segundo 4,717.37 m^2 de superficie máxima de construcción en 6 niveles. ----------

TERCERO.- En materia de construcción, el inmueble de referencia cuenta Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMH/028/2014, sin embargo, dicho registro se realizó con la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 15594-151 FINO13, expedido el 30 mayo 2013, siendo que se autoriza la construcción que excede la altura o niveles permitidos en la zonificación H9/35 (Habitacional, 9 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre de construcción) del Programa Parcial de Polanco vigente al momento de la presentación de las denuncias y contraviene la Norma Complementaria Particular "Respecto a las Edificaciones Existentes", por lo que se incumple el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En tal virtud, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo iniciar procedimiento administrativo a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción de referencia. ----------

CUARTO.- En materia de derribo de árboles, de la consulta realizada sistema Google Earth se desprende que en el predio de referencia existían aproximadamente cinco árboles, sin que se cuente con respuesta por parte de la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo respecto a la autorización de derribo de árboles, así como de la restitución correspondiente. Por lo que, corresponde a esa Dirección General conforme al artículo 120 Bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal, realizar las acciones correspondientes para ordenar la restitución conforme a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012 e informar las acciones que realice al respecto. ----------

QUINTO.- 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. ----------

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

SÉPTIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, así como a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo. ----------

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

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.
CMRR/EBP