



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-IO-15-SOT-7

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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, 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-IO-15-SOT-7, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2015, el titular de esta Procuraduría emitió el acuerdo de inicio de investigación de oficio misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 16 de junio de 2015, respecto a posibles incumplimientos en materia de ambiental y de ordenamiento territorial, por la violación al uso de suelo en el predio ubicado en Calle Minería número 88, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos investigados, en fecha 07 de julio de 2015, levantando la respectiva Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar que se observó que en el predio de mérito se desplanta un elemento contractivo de 5 niveles y un semisótano totalmente concluido y parcialmente habitado.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de certificados, permisos, licencias y/o autorizaciones: a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo. -----

Se solicitó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a las autoridades que cuentan con competencia en las materias: Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ---

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202. Piso 5,
Col Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700. México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-IO-15-SOT-7

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)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-IO-15-SOT-7

territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. -----

Para el caso particular de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 30 de septiembre de 2008, al predio de mérito le corresponde la zonificación H 3/30/M (Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----

Lo anterior se robustece con las documentales proporcionadas por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, consistente en 17 Certificados emitidos para el predio de mérito, en los cuales no se acredita zonificación distinta a la establecida al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo.-

De los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, que en el predio de mérito se desplanta un elemento constructivo de 5 niveles y un semisótano totalmente concluido y parcialmente habitado.-----

Ahora bien, de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, el predio de mérito cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva folio RMH-B-13413, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 7656-151COSA13, (con zonificación H 3/30/M, Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno), para la construcción de 14 viviendas en 3 niveles de altura.-----

En razón de lo antes mencionado, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), el cual informó que en fecha 26 de junio de 2015, emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/956/2015, en la que se determinó de conformidad con el resolutivo CUARTO, imponer la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL, LA DEMOLICION DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR LOS QUE ESTAN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, así como la imposición de una sanción económica y la CUSTODIA DEL FOLIO REAL.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-IO-15-SOT-7

Adicionalmente, de la resolución administrativa señalada en el párrafo que antecede se desprende en el resolutivo OCTAVO, que se giró oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de designar y comisionar especializado en funciones de verificación para que se procediera a notificar y ejecutar la resolución en comento.-----

En razón de lo anterior, se concluye que el proyecto ejecutado en el predio de mérito excedió en 2 niveles la zonificación aplicable al mismo, es decir H 3/30/M (Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno), por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar lo establecido en el resolutivo CUARTO de la resolución administrativa emitida dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/956/2015, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Minería número 88, Colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 30 de septiembre de 2008, le corresponde la zonificación H 3/30/M (Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----
2. De acuerdo con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el predio de mérito cuenta con 17 Certificados, en los cuales no se acredita zonificación distinta a la establecida al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo.-----
3. En el reconocimiento de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio referido se desplanta un elemento constructivo de 5 niveles y un semisótano totalmente concluido y parcialmente habitado.-----
4. Los trabajos de construcción, ejecutados en el predio de mérito cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva folio RMH-B-13413, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 7656-151COSA13, (con zonificación H 3/30/M, Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno), para la construcción de 14 viviendas en 3 niveles de altura.-----
5. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitió resolución administrativa dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/956/2015, en la que se determinó de conformidad con el resolutivo CUARTO, imponer la CLAUSURA TOTAL TEMPORAL, LA DEMOLICION DE LOS NIVELES EXCEDENTES DEL INMUEBLE VISITADO, ES DECIR LOS QUE ESTAN POR ENCIMA DEL TERCER NIVEL CONTADO A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, así como la





Expediente: PAOT-2015-IO-15-SOT-7

imposición de una sanción económica y solicitud al Registro Público de la Propiedad y Comercio del Distrito Federal de la CUSTODIA DEL FOLIO REAL.-----

6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar lo establecido en el resolutivo CUARTO de la resolución administrativa emitida dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/956/2015, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos investigados 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: -----

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.- Notifíquese la presente al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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


REMIG/MVS/RAGT

