



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 ENE 2016

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 X; 6 fracción IV; 15 BIS 4, fracción X, 21, 27 fracción III; 30 BIS, 30 BIS1, 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, 59 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2353-SOT-1443 y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853, relacionados con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de diciembre de 2014 se denunció ante esta institución que "(...) existe una construcción que está rebasando los límites de altura permitidos para un edificio (...) " en inmueble ubicado en calle Galileo número 356, colonia Polanco, delegación Miguel Hidalgo.-----

Con fecha 27 de julio 2015 se denunció ante esta institución "(...) una construcción (...) que sobrepasa por un piso los límites permitidos (...) " en el inmueble ubicado en calle Galileo número 350, colonia Polanco, delegación Miguel Hidalgo.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha 07 de enero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción en el inmueble ubicado en calle Galileo número 350, colonia Polanco, delegación Miguel Hidalgo; notificado el 18 de febrero de 2015, mediante correo electrónico.-----

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 07 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción en el inmueble ubicado en calle Galileo número 350, colonia Polanco, delegación Miguel Hidalgo; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial; notificado en la misma fecha mediante correo electrónico. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO Y SÉPTIMO respectivamente de los acuerdos citados en los párrafos previos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de diciembre de 2014: se observó trabajos de construcción de obra nueva en el inmueble marcado con el número 350. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de febrero de 2015: se observó un cuerpo constructivo de 4 niveles con un frente aproximado de 25 metros delimitado con tapiales, así como trabajos de construcción. Observándose letreros uno de ellos con la leyenda "Departamentos en venta" y el otro "Obra Nueva". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de diciembre 2015: se observó un inmueble de 3 niveles de altura, un sótano y un semisótano habitable, en donde se observa el acceso al mismo el cual es de reciente construcción, con un avance del 95%. -----

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.- (of. PAOT-05-300/300-1939-2015, de fecha 27 de abril 2015), informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/9362/2015, recibido el 18 de mayo de 2015, en esta Entidad, informó de la existencia de 6 Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, entre ellos uno con el número de folio 18251-151ALJO13 de fecha expedición 25 de junio de 2013, en el que se asienta la siguiente zonificación: Habitacional, vivienda mayor a 150 m², altura máxima 9.00 metros, 35% mínimo de área libre, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, así como el Certificado con el número de folio 5802-151FLRA15 de fecha de expedición 06 de febrero de 2015, en el que se asienta la siguiente zonificación: H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²), de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1940-2015, de fecha 27 de abril 2015), realizar visita de verificación





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

en materia de uso de suelo a fin de que se cumpla el área libre de construcción y la altura máxima permitida. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7388/2015, recibido el 16 de octubre de 2015, en esta Entidad, se informó que en fecha 14 de mayo de 2015 ejecutó la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/945/2015, informando que las constancias derivadas de la diligencia antes citada, han sido remitidas a la Dirección de Sustanciación de ese Instituto para su legal calificación.--

A la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-1941-2015 y PAOT-05-300/300-5679-2015, de fechas 27 de abril y 08 de octubre, ambos de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. Mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/2817/2015, recibido el 22 de junio de 2015, en esta Entidad, informó contar con: --

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 403-2013, con fecha de expedición 03 de mayo de 2013, en calle Galileo número 350, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FMH-B-126-13, con una superficie del predio de 668.05 m², superficie de desplante: 325.67 m², superficie total por construir: 1,970.74 m² (668.05 m² bajo nivel de banqueteta y 1,302.69) 3 niveles sobre nivel de banqueteta, 1 sótano, 22 cajones de estacionamiento, 9 vivienda, 342.38 m² de área libre que corresponde al 51.25 % de la superficie total del predio, con vigencia al 31 de octubre de 2016. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18251-151ALJO13 de fecha expedición 25 de junio de 2013, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde se certifica que la zonificación aplicable es Habitacional, una vivienda mayor a 150 m², altura máxima de 9:00 metros y 35% área libre, con una superficie máxima de construcción y/u ocupación de 1,302.69 m² y 9 viviendas máximas permitidas. ----
4. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, al cual le aplican la zonificación: Habitacional, vivienda mayor a 150 m², IV Sección, altura máxima 9.00 metros, 35% mínimo de área libre, con una superficie del terreno de 668.05 m², con un área de desplante de 325.67 m² y 342.38 m² de área libre que corresponde al 51.25 % de la superficie total del predio, 3 niveles sobre nivel de banqueteta, superficie de construcción sobre nivel de banqueteta 1,302.69 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueteta 668.05 m², 9 viviendas, 22 cajones de estacionamiento, con una superficie máxima de construcción de 1,302.69 m².-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-1942-2015 y PAOT-05-300/300-3851-2015, de fechas 27 de abril y 07 de agosto ambas del año 2015), realizar visita de verificación en materia de construcción por no apegarse al Registro de Manifestación de Construcción, presentado ante esa delegación. Mediante oficio DMH/DGJSL/DAAJ/904/2015, recibido el 14 de diciembre de 2015, en esta Entidad, se informó contar con Procedimiento Administrativo con número de expediente 0593/2014/OB. -----

Informes a la personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-3852-2015 y PAOT-05-300/300-5680-2015, de fecha 07 de agosto y 08 de octubre de 2015 respectivamente, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes de los expediente : PAOT-2014-2353-SOT-1443 y PAOT-2015-2173-SOT-853 sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismos que fueron notificados, por medio de correo electrónico. -----

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, y 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)

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. -

Asimismo, 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 el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

De la consulta realizada al plano del Programa Parcial vigente para la Colonia Polanco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio del 2014, se identificó que al predio ubicado calle Galileo número 350, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación: H/4/30/150 (Habitacional. 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²), el cual se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 de Áreas de actuación. -----

Durante los reconocimientos de hechos se constató la construcción de un inmueble de 3 niveles, un semisótano y un sótano. -----

Al respecto, el predio de referencia cuenta con varios Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, entre ellos, uno con folio 18251-151ALJO13 de fecha expedición 25 de junio de 2013, en el que se asienta la **siguiente zonificación: Habitacional**, vivienda mayor a 150 m², **altura máxima 9.00 metros**, 35% mínimo de área libre, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, así como el Certificado con el número de folio 5802-151FLRA15 de fecha de expedición 06 de febrero de 2015, en el que se asienta la **siguiente zonificación: H/4/30/150** (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m², de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco", de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de junio de 2014. -----

En razón de lo anterior, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al área libre y la altura máxima permitida. En razón de lo cual dicho Instituto ejecuto visita de bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/945/2015, en fecha 14 de mayo. -----

Construcción (obra nueva)

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





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

De conformidad con el artículo 70 de dicho Reglamento, la Delegación al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, deberá corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles, con letrero de Registro de Manifestación de Construcción, constatándose trabajos de construcción.-----

Al respecto, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número FMH-B-126-13, en modalidad de obra nueva, correspondiente a la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura, así como un sótano, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con el número de folio 18251-151ALJO13 de fecha expedición 25 de junio de 2013.-----

Cabe señalar que en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, se hace referencia a que el semisótano constituye la planta de acceso, en donde se encuentra el lobby, gimnasio y un departamento, por lo que es cuantificable como superficie máxima de construcción, es decir se trata de una obra de 4 niveles de altura y no 3 como se encuentra en el Registro de Manifestación de Construcción. -----

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la citada Delegación ejecutó visita de verificación administrativa bajo el número de expediente 059/2014/OB, por lo que corresponde sustanciar el procedimiento e imponer las sanciones aplicables. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si cuenta con alguna modificación del Registro antes mencionado, sin embargo a la fecha de la presente emisión no se ha recibido respuesta alguna. -----

Por lo anterior, corresponde a esa Dirección, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción antes referido.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Galileo número 350, colonia Polanco, IV Sección, delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional. 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m²). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles, un sótano y un semisótano habitable; en el cual se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva). -----
3. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sustanciar el procedimiento iniciado bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/945/2015 y emitir la resolución que conforme a derecho proceda. -----
4. La obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FMH-B-126-13, con una superficie del terreno de 668.05 m², con un área de desplante de 325.67 m² y 342.38 m² de área libre que corresponde al 51.25 % de la superficie total del predio, 3 niveles sobre nivel de banquetta, superficie de construcción sobre nivel de banquetta 1,302.69 m², superficie de construcción bajo nivel de banquetta 668.05 m², 9 viviendas, 22 cajones de estacionamiento, con una superficie máxima de construcción de 1,302.69 m², por lo que no coincide con lo Registrado; toda vez que de conformidad con la memoria descriptiva el semisótano es habitable, por lo tanto es cuantificable como nivel.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo registrado en la Manifestación de Construcción antes mencionada.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo, sustanciar el procedimiento administrativo con número de expediente 059/2014/OB e imponer las sanciones aplicables. -----

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. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2353-SOT-1443
y acumulado PAOT-2015-2173-SOT-853**

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 lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo y a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

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

JELN/WPB/ACC/IASP

