



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 MAY 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-562-SOT-233, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 1 de marzo de 2017, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Eugenio Sue número 19, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de marzo de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-562-SOT-233

En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente, le asigna al inmueble objeto de denuncia la zonificación Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre, vivienda mayor a 150 m² (H/4/30/150), se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.---

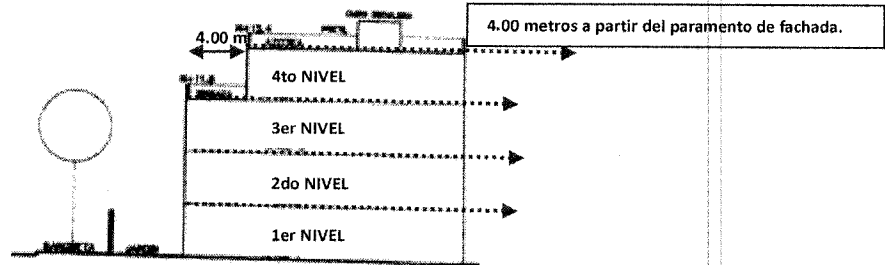
En materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0754/2017, de fecha 14 de marzo de 2017, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se emitieron los dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0946/2014, de fecha 21 de mayo de 2014, para la demolición total de una superficie de 1,174m² y SEDUVI/CGDAU/DPCU/01414/2015, de fecha 24 de febrero de 2015, para llevar a cabo el proyecto de construcción para 25 departamentos en 4 niveles y una superficie de construcción de 4, 445.14 m².-----

Asimismo, mediante oficio 547-C/0316, de fecha 16 de marzo de 2017, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo colinda con el inmueble ubicado en Eugenio Sue número 27, el cual sí está incluido en la Relación de Inmuebles referida. Asimismo, no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble y por lo tanto tampoco de la emisión de visto bueno, opinión técnica o aviso al respecto.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia.-----

Por otra parte, la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación, del Programa Parcial en comento, prevé que las edificaciones con uso Habitacional (H) donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el **cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros**, a partir del paramento de la fachada principal ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno, como se observa en la siguiente imagen:-----





Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de un cuerpo constructivo de 4 niveles, cuyo 4° nivel se encuentra remetido aproximadamente de 4.00 a 5.00 metros, dicha obra se encuentra en etapa de acabados, la cual ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción nueva RMH-B-061-2015 con vigencia del 11 de mayo de 2015 al 11 de mayo de 2018.

Del análisis técnico realizado a los planos constructivos presentados para el trámite del Registro de Manifestación de construcción RMH-B-061-2015, se desprende que se apega a lo determinado en la Norma referida, toda vez que cumple con el remetimiento de 4.00 metros en el 4° nivel a partir del paramento de la fachada de la propuesta arquitectónica.

Asimismo, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones en Miguel Hidalgo, informó mediante oficio DGSJG/DERA/4174/2017, de fecha 3 de abril de 2017, que para el predio de mérito, se localizó la Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición folio FMH-115-14, Licencia número MHLE/D/159/14, con vigencia del 10 de julio de 2014 al 10 de diciembre de 2014 y Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RMH-B-061-2015, en el que se asentaron los siguientes datos:

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	Uso
RMH-B-061-15	1,734.91 m ²	1,207.28 m ² equivalente 69 %	527.63 m ² equivalente al 30.41 %	7,943.80 m ²	4	2 (78 cajones) en una superficie de 3,469.82 m ²	Habitacional (25 viviendas)

Para el trámite del Registro de Manifestación se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57779-151MOSA15, expedido en fecha 12 de agosto de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre y Vivienda mayor a 150 m² (H/4/30/150); así como el aprovechamiento para una superficie máxima de construcción de 4, 643.52 m², cabe mencionar que dicho Certificado se encuentra en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-562-SOT-233

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para su consulta.-----

Ahora bien, en el proyecto se contempla una edificación destinada a uso habitacional en 4 niveles de altura, una superficie de área libre de 527.63 m² equivalente al 30.41%, una superficie total de construcción de 7, 943.80 m², 2 sótanos con una superficie de construcción de 3, 469.82 m² que corresponden a estacionamiento bajo nivel de banqueta, por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como superficie total cuantificable de 4,473.98 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 de la Ciudad de México, 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Eugenio Sue, número 19, Colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente, le aplica la zonificación Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y Vivienda mayor a 150 m²(H/4/30/150), y se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México .-----

Aplica también la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación, del Programa Parcial en comento, prevé que las edificaciones con uso Habitacional (H) donde se permitan 4 niveles de altura máxima, el **cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros**, a partir del paramento de la fachada principal ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno.-----

El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57779-151MOSA15, expedido en fecha 12 de agosto de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación antes descrita.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una obra en construcción de 4 niveles de altura, en etapa de acabados





(el 4° nivel se encuentra remetido de 4.00 a 5.00 metros aproximadamente).-----

3. Para los trabajos de demolición de una superficie de 1,174 m², se cuenta con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición folio FMH-115-14 y Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0946/2014, de fecha 21 de mayo de 2014.-----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RMH-B-061-2015, vigente del 11 de mayo de 2015 al 11 de mayo de 2018, tramitado ante la Delegación Miguel Hidalgo, para la ejecución de obra nueva destinada a 25 viviendas, en 4 niveles de altura, una superficie libre de 527.63 m² equivalente al 30.41 % y una superficie máxima de construcción de 4, 473 m², por lo que el proyecto se apega la zonificación aplicable y con Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/01414/2015, para la construcción de 25 departamentos en 4 niveles y una superficie de construcción de 4, 445.14 m².-----
5. El proyecto no contó con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para los trabajos de construcción por ser colindante a un inmueble incluido en la Relación de ese Instituto, por lo que le corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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: -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el párrafo que antecede.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-562-SOT-233

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REM/G/OP/GBM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621
Página 6 de 6