Expediente: PAOT-2010-268-SOT-104
y acumulado: PAOT-2011-1937-SOT-897

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de junio de dos mil doce. ----------

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-2010-268-SOT-104 y acumulado PAOT-2011-1937-SOT-897, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:----------

ANTECEDENTES

Con fecha dos de marzo de dos mil diez, 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, denunció ante esta institución "(...) *que los predios ubicados en Lord Byron 11, Tres Picos números 92 y 98 y Rubén Darío números 225 y 253, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, se están fusionando presuntamente para la construcción de tres torres de 30 niveles para 100 departamentos cada una, por lo que solicita se investigue si se cuenta con la licencia de fusión y si se cumple con el Programa Parcial Polanco y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal* (...)." ----------

Posteriormente, en fecha 13 de octubre de dos mil once, 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, denunció ante esta institución "(...) *la presuntas irregularidades relativas a la expedición del Dictamen de Impacto Urbano, Licencia de Fusión, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Certificado de Zonificación por Uso de Suelo Específico, correspondientes al proyecto constructivo de 170 departamentos en 30 niveles, en una superficie conformada por los predios ubicados en la Avenida Rubén Darío No. 225 y 253* , Lord Byron No. 11, Tres Picos No. 98 y 92, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo (...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de folio PAOT-05-300/300-4928-2010 de fecha trece de octubre de dos mil diez, y Acuerdo de fecha veinticinco de octubre del 2011, respecto a presuntas contravenciones en materia construcción y uso de suelo, fusión y construcción de departamentos en tres torres de treinta niveles, en los predios ubicados en Lord Byron No. 11, Tres Picos Nos. 92 y 98, y Rubén Darío Nos. 225 y 253, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, así como por lo que hace al Dictamen de Impacto Urbano, Licencia de Fusión, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, y

Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico; admitió a trámite las denuncias radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2010-268-SOT-104 y acumulado PAOT-2011-1937-SOT-897, los cuales se notificaron el diecisiete de marzo de dos mil diez y treinta y uno de octubre de dos mil once, mediante cédulas. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1092-2010 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si en los archivos de esa Dirección General obran antecedentes de algún Registro de Manifestación de Construcción que acredite los trabajos de construcción en los predios en comento, así como de la memoria descriptiva, licencia de fusión de predios, certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, así como autorizaciones en materia de impacto ambiental y urbano.----------

En respuesta, el veintiocho de abril de dos mil diez se recibió el oficio DGOPDU/DDU/SL/US/1242/2010 de fecha veintiséis de abril, del Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante el cual informa que con fecha dos de diciembre de dos mil nueve, se expidió Licencia de Fusión de predios folio 023/2009 número de Licencia DGODU/DDU/SL/US/FUS023/2009, en la cual se fusionaron los predios ubicados en Lord Byron número 11, Tres Picos números 92 y 98, y Rubén Darío número 225, colonia Polanco, resultando una superficie total de 10,708.14m^2 y a la fecha se encuentra en proceso de revisión la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 918/10.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-877-2011 de fecha veintidós de febrero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si en los archivos de esa Dirección General obra antecedente de Registro de Manifestación de Construcción que acredite los trabajos de construcción en los predios en comento.----------

Al respecto, el quince de marzo de dos mil once se recibió el oficio DGOPDU/DDU/SL/US/0670/2011 de fecha tres de marzo, del Director de General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante el cual informa que realizada la búsqueda en los archivos que obran en esa Dirección, encontrado la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 918/10, entregada al interesado el día 12 de mayo de 2010.----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-6399-2011 de fecha nueve de diciembre de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo , informar cuales fueron las consideraciones jurídicas y de hecho que tomó en cuenta para expedir la Licencia de Fusión folio 28/09, para los predios de Lord Byron No. 11, Tres Picos Nos. 98 y 92, y Rubén Darío Nos. 225 y 253, así como la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 918/2010. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1094-2010 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito

Federal, informar si otorgó la autorización de impacto ambiental para llevar a cabo trabajos de construcción en alguno de los predios objeto de la denuncia.----------

Al respecto, el ocho de abril de dos mil diez se recibió el oficio SMA/DGRA/DEIA/001091/2010 de fecha treinta y uno de marzo, del Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, mediante el cual informa que derivado de la búsqueda en los archivos de esa Dirección General, no se cuenta con antecedentes relacionados con los predios en cuestión.----------

Posteriormente, mediante oficios PAOT-05-300/300-878-2011 y PAOT-05-300/300-1273-2011 de fechas veintidós de febrero y veintidós de marzo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuenta con algún Aviso de Ejecución de Obra, Programa de Manejo de Residuos Sólidos para los predios objeto de investigación.----------

En respuesta, el veintiséis de abril de dos mil diez se recibió el oficio SMA/DGRA/DEIA/001659/2011 de fecha quince de marzo, del Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, mediante el cual informa que a través del oficio SMA/DGRA/DEIA/006457/2010 de fecha trece de octubre de dos mil diez, se tiene por admitido el Aviso de Demolición y por autorizado el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, para el predio ubicado en avenida Rubén Darío número 225, el cual es resultado de la fusión de los predios ubicados en calle Lord Byron número 11, calle Tres Picos números 92 y 98 en la colonia Polanco V Sección, delegación Miguel Hidalgo, presentado por la empresa denominada Inmuebles Abel, S.A. de C.V.; añadiendo, que no se encontró antecedente alguno de presentación de Aviso de Ejecución de Obra ni de Manifestación de Impacto Ambiental para la evaluación correspondiente, por lo que no se ha emitido resolución administrativa para tal efecto.-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-6397 de fecha nueve de diciembre de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, informar la vigencia del Aviso de Demolición autorizado por esa Dirección General.----------

Al respecto, el siete de febrero de dos mil once se recibió el oficio SMA/DGRA/DEIA/000365/2012 de fecha primero de febrero, del Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante el cual informó que a través del oficio SMA/DGRA/DEIA/006457/2011 de fecha trece de octubre de dos mil diez, se tuvo por admitido el Aviso de Demolición y por autorizado el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, para el predio ubicado en avenida Rubén Darío número 225, en la colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, presentado por la empresa denominada Inmuebles Abel, S.A. de C.V., el cual tiene vigencia mientras duren los trabajos de demolición para los efectos que fue presentado el aviso.----------

En atención a lo instruido en el numeral quinto del Acuerdo de Admisión de fecha 12 de marzo del 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha diecisiete de marzo dos mil diez.----------

"(...) que se trata de 5 casas presuntamente con uso habitacional no se encontró persona alguna en ninguno de los predios, hacía el interior se observan árboles en todos los predios no pudiendo precisar el número, ni las especies. ----------
Cabe señalar que no se observan trabajos al interior de ninguno de los predios, sin embargo en la esquina de Lord Byron y Rubén Darío existía una acumulación de arena aproximadamente 2.40m^3. ----------
Es pertinente agregar que sobre la calle Rubén Darío existen edificios de más de 15 pisos (...)".----

Acta Circunstanciada de fecha diez de marzo dos mil once.----------

"(...) se observan 2 predios sobre Rubén Darío 253 y 225 en los cuales no se constató ningún tipo de trabajos de construcción, posteriormente acudí al predio ubicado en Lord Byron No. 11 en el que tampoco se constataron actividades, misma condición que prevalece en los predios ubicados sobre la calle Tres Picos Números 92 y 98, en el lugar solo se observan personal de vigilancia y sin ninguna actividad. Al momento del reconocimiento de hechos no hubo ninguna persona que atendiera la diligencia razón por la cual se tomaron placas fotográficas (...)".----------

Acta Circunstanciada de fecha cinco de diciembre dos mil once.----------

"(...) se realizó una búsqueda en el sitio en electrónico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda www.seduvi.df.gob.mx, dentro del link "trámites" en donde se corroboró la existencia del Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico Folio 12734-182MILU10 de fecha 11 de junio de 2010, otorgado para el predio ubicado en la calle Rubén Darío No. 225, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo. (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1093-2010 de fecha dieciséis de marzo de dos mil diez, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si esa Entidad recibió solicitud para el derribo de árboles en los predios en comento.----------

Al respecto, el veintisiete de abril de dos mil diez se recibió el oficio DGSU/1092/2010 de fecha veinte de abril de 2010, del Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante el cual informa que habiéndose realizado la búsqueda en los archivos de la Subdirección de Parques y Jardines, no encontrando antecedente de solicitud ni de autorización otorgada para derribo, en los predios en mención.----------

En fecha veintinueve de marzo de dos mil diez, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si emitió Dictamen de impacto urbano para la construcción de departamentos en los predios en mención. ----------

La respuesta de la solicitud anterior se recibió vía internet el día seis de abril de dos mil diez, a través del cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que para el predio ubicado en Lord Byron números 11 y 253, tres Picos 92 y 98, y Rubén Darío número 225, colonia Polanco Delegación Miguel Hidalgo, se cuenta con antecedentes de solicitud de Estudio de Impacto Urbano en los archivos de la Dirección de Impactos Urbanos y Licencias; en razón de lo anterior, se solicitó vía internet a esa Dirección General, remitir copia del Dictamen DGAU.08/DEIU/056/2008, remitiéndolo el nueve y el veinte de abril de dos mil diez, en el que se hace constar, entre otras cosas, lo siguiente:----------

- La superficie resultante de la fusión de los cinco predios es de 10724.20m^2, en el que aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Polanco, publicado el 15 de enero de 1992.----------
- El apoderado General de "Inmuebles Abel", S.A. de C.V. presentó copia simple de los siguientes Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Específico:----------
    - Folio VAGU6147507, para el predio ubicado en Rubén Darío No. 225, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo.----------
    - Folio VAGU6147407, para el predio ubicado en Rubén Darío No. 253, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo.----------
    - Folio VAGU6147307, para el predio ubicado en Lord Byron No. 11, colonia Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo.----------
    - Folio VAGU6147607, para el predio ubicado en Tres Picos No. 98, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo.----------
    - Folio VAGU6147707, para el predio ubicado en Tres Picos No. 92, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo.----------

- Se emite Dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional conformado por un edificio para 170 departamentos en condominio, desarrollados en 30 niveles, sobre una superficie de 10,724.20m^2, conformada por los predios ubicados en Av. Rubén Darío Nos. 225 y 253, Lord Byron No. 11, tres Picos Nos. 98 y 92 (o el número oficial que resulte de la fusión expedida por la Delegación), Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, con una superficie total de construcción de 115,883.95m^2 (88,208.95m^2 S.N.B. para uso habitacional y 227,675.00m^2 B.N.B. para uso de estacionamiento en 3 sótanos), desplante de 3,753.47m^2 (35%), área libre de 6,970.73m^2 (65%) y equipamiento en 536.21m^2 (5%).----------
- Efectuará los pagos correspondientes por concepto de aprovechamiento, conforme al Código Financiero del Distrito Federal.----------

- En materia de vialidad. Proporcionará una bahía de ascenso y descenso dentro del predio, e implementará las medidas necesarias para evitar el estacionamiento en vía pública por los visitantes y habitantes del conjunto.----------
- En materia de agua y drenaje el promovente deberá presentar ante la Delegación , la constancia de adeudos emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------
- En materia de sustentabilidad. Obtendrá el visto bueno del sistema alternativo de captación, reutilización e infiltración de aguas pluviales emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------
- Deberá cumplir con lo establecido con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como con las Normas Técnicas complementarias. ----------

Posteriormente, mediante oficios PAOT-05-300/300-1157-2011 y PAOT-05-300/300-1274-2011 de fechas once y veintidós de marzo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitir copia del estudio presentado por la empresa "Inmuebles Abel" S.A. de C.V., el cual sustentó el Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.08/DEIU/056/2008 de fecha nueve de diciembre de dos mil ocho, así como las documentales que consten en el expediente que se trate y que el interesado haya presentado como soporte para la solicitud de la dictaminación que las acrediten.----------

Al respecto, el dieciocho de abril de dos mil once se recibió el oficio DGAU.11/DOUL/1015 de fecha quince de abril, a través del cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitió copia del Estudio de Impacto Urbano presentado por el particular.----------

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-2127-2011 de fecha cuatro de mayo de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si a la fecha se ha presentado alguna solicitud de prórroga y el estado en que se encuentra, o bien si se ha otorgado prórroga para el Estudio de Impacto Urbano del proyecto en comento, así como remitir copia simple de los planos arquitectónicos referentes al proyecto de construcción en mención.----------

En respuesta, el trece de mayo de dos mil once se recibió el oficio DGAU.11/DOUL/1185 de fecha doce de mayo del mismo año, del Director de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del cual informó que mediante oficio folio 101/0364 de fecha ocho de marzo del mismo año, se negó la solicitud de prórroga, la cual hasta esa fecha no había sido recurrida por la persona moral denominada Inmuebles Abel, S.A. de C.V., asimismo, respecto a la solicitud de copias simples de los planos arquitectónicos, comunicó que conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Dictamen de Impacto Urbano determina la improcedencia o procedencia de la inserción de una obra o proyecto en el entorno urbano, más no la revisión del proyecto arquitectónico.----------

Posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-6398-2011 de fecha nueve de diciembre de dos mil once se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana y Vivienda, remitir copia del soporte documental que sirvió de base para la expedición del Certificado de Zonificación por Uso de Suelo Específico folio 12734-182MILU10 de fecha once de junio de dos mil diez, e indicar las consideraciones de hecho y derecho para la emisión del referido Certificado.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-874-2010 de fecha veintidós de febrero de dos mil diez, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo, en los predios en comento, imponiendo en su caso, las sanciones que resulten procedentes a efecto de cumplir y hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en esa demarcación territorial.----------

En respuesta a la solicitud anterior, el siete de abril de dos mil once se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/1139/2011 de fecha veintiocho de marzo, de la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, mediante el cual informa que no se encontraron los elementos necesarios para emitir la orden de verificación en materia de uso de suelo, ya que no se advierten trabajos de construcción, no obstante lo anterior, periódicamente se programarán inspecciones a fin de advertir el inicio en su caso, de los trabajos de construcción.--------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-875-2011 de fecha veintidós de febrero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, informar si esa Entidad emitió algún Dictamen, Autorización u Opinión en materia de impacto vial.----------

En respuesta a la solicitud anterior, el once de marzo de dos mil once se recibió el oficio DGPV/603DV-SE-377/11 de fecha siete del mismo mes, del Director General de Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad, mediante el cual informa que derivado de una búsqueda en los archivos de esa Secretaría, se encontraron los siguientes documentos:----------

- Oficio 101/1929 DGAU.08/DEIU/056/2008 de fecha 05 de diciembre de 2008, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativo a la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano, para un conjunto habitacional de 170 viviendas en los predios en comento, el cual se turnó copia de conocimiento a la Dirección General de Planeación y Vialidad de esa Secretaría.----------
- Oficio DGPV-2266/DV-SE-1510/10 de fecha 29 de septiembre de 2010, suscrito por el Director General de Planeación y Vialidad, en relación al oficio DGAU.08/DEIU/056/2008.----------
- Oficio DGAU.010/DOUL/1871 de fecha 06 de diciembre del 2010, del Director de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual solicita se avalúe el proyecto en comento, respecto al tránsito y vialidad en la zona y las medidas de mitigación y/o compensación propuestas por el Perito en Desarrollo Urbano.----------

- Oficio DGPV-90/DV-SE-56/11 de fecha 11 de enero de 2011 del Director General de Planeación y Vialidad de esa Secretaría, mediante el cual informa que se emite opinión negativa exclusivamente en lo que respecta a la vialidad, toda vez que lo presentado por el particular no cumple con lo dispuesto en el apartado de Validad contenido en la guía técnica para la presentación de Estudios de Impacto Urbano, por lo que deberá presentar un nuevo Estudio en la materia.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-876-2011 de fecha veintidós de febrero de dos mil once, se solicitó a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Factibilidad de Servicios u Opinión Técnica para la dotación de agua para el proyecto en comento.----------

Al respecto, el diecisiete de marzo de dos mil once se recibió el oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-111330/2011 de fecha nueve del mismo mes, del Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual informa que se revisaron los archivos de esa Dirección del año 2000 a la fecha, encontrando que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, solicitó opinión técnica, respecto al Estudio de Impacto Urbano, por lo mediante oficio 107276/2011 de fecha dieciséis de febrero de dos mil once, emitió opinión negativa toda vez que no es factible proporcionar los servicios hidráulicos, debido a que la capacidad de infraestructura en la zona es insuficiente. ----------

En fecha trece de octubre de dos mil once, se recibió escrito de la persona denunciante, mediante el cual anexa copia de los siguientes documentos: ----------

- Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.08/DEIU/056/2008 de fecha nueve de diciembre de 2008, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.----------
- Solicitud de licencia de subdivisión, fusión o relotificación folio 28/09, para los predios ubicados en Lord Byron No. 11, Tres Picos Nos. 92 y 98, Rubén Darío Nos. 225 y 253.----------
- Licencia de subdivisión, fusión o relotificación folio DGODU/DDU/SL/US/FUS023/2009 de fecha 02 de diciembre de 2009, para los predios ubicados en Lord Byron No. 11, Tres Picos Nos. 92 y 98, Rubén Darío Nos. 225 y 253, teniendo una superficie total del predio de 10,708.14m^2.------
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 918/2010, en el que aparecen fusionados los predio en comento, designándole la siguiente dirección: Rubén Darío No. 225, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, asimismo, señala que dicho predio está ubicada en zona patrimonial.----------
- Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio 12734-182MILU10, con fecha de expedición de once de junio de dos mil diez.----------
- Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Específico folios VAGU6147507, VAGU6147407, VAGU6147307, VAGU6147607 y VAGU6147707 de fechas de expedición todos con fecha de expedición veintiuno de noviembre de dos mi siete.----------

- En fecha veintiuno de mayo de dos mil doce, se realizó consulta en línea en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, constatando que se encuentra digitalizados los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folios:----------

  - 12734-182MILU10, para el predio ubicado en Rubén Darío No. 225, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, en el que señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Polanco publicado el 10 de abril de 1997, al predio de referencia le aplican dos zonificaciones: 1. Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200m^2, sección V, altura máxima de 9metros; y 2. Habitacional Plurifamiliar, dado que le aplica la Norma No. 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. Asimismo, le aplica la norma Complementaria particular de "Fusión de predios", y la de "Restricciones a la Construcción para predios con frente a Rubén Darío. Por lo anterior, se permite el uso de suelo para Vivienda, en una superficie máxima de 118,860.35m^2, en el total del predio, cabe señalar que se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, para la aprobación de la autorización, la Licencia o el Registro de Manifestación de obra.----------
  - VAGU6147507, para el predio ubicado en Rubén Darío No. 225, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, en el que señala que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de esa Demarcación, publicado el 10 de abril de 1997, al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional plurifamiliar, en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 6700.2m^2 aparece como permitido; el área mínima por vivienda será de 250m^2 construidos, todo según la aplicación de las normas correspondientes a la zona.----------
  - VAGU6147407, para el predio ubicado en Rubén Darío No. 253, colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, en el que señala que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano para esa Demarcación, publicado el 10 de abril de 1997, al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional plurifamiliar, en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 9516m^2 aparece como permitido; asimismo el área mínima por vivienda será de 250m^2 construidos, podrán construir hasta 35 metros de altura sobre nivel de banqueta excepto en la esquina de Campos Elíseos y Calderón de la Barca y cuya altura será la indicada en plano, todo según la aplicación de las normas correspondientes a la zona. ----------
  - VAGU6147307, para el predio ubicado en Lord Byron No. 11, colonia Chapultepec, Delegación Miguel Hidalgo, en el que señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Polanco publicado el 10 de abril de 1997, al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150m^2 y 200m^2 sección V, la altura máxima es de 09 metros, y 35% mínimo de área libre, en donde el uso de suelo para vivienda en una superficie de 11322.00m^2 de construcción en donde

el uso de suelo para vivienda en una superficie de 9516m^2 aparece como permitido; asimismo, deberá sujetarse a la normatividad del referido Programa Parcial. ----------

- VAGU6147607, para el predio ubicado en Tres Picos No. 98, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, en el que señala que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado el 10 de abril de 1997, al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional, en donde el uso para vivienda en una superficie de 3036.15m^2 de construcción aparece como permitido, todo según la aplicación de las normas correspondientes a la zona.----------

- VAGU6147707, para el predio ubicado en Tres Picos No. 92, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, en el que señala que de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de esa Demarcación, publicado el 10 de abril de 1997, al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional, en donde el uso para vivienda en una superficie de 2201.55m^2 de construcción aparece como permitido, todo según la aplicación de las normas correspondientes a la zona.----------

Por último, mediante oficios PAOT-05-300/310-201-2011 y PAOT-05-300/310-6400-2011 de fechas veintitrés de abril de dos mil diez y nueve de diciembre de dos mil once, 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 denuncia.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitieron las denuncias ciudadanas se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, fusión y construcción de departamentos en tres torres de treinta niveles, en los predios ubicados en Lord Byron Nos. 11 y 253, Tres Picos Nos. 92 y 98, y Rubén Darío No. 225, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, así como respecto al Dictamen de Impacto Urbano, Licencia de Fusión, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo Específico.----------

De la Licencia de Fusión. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada el 29 de enero de 1996, aplicable al momento de la interposición de la primera denuncia al rubro citado establece en su artículo 43 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento. De la misma forma menciona en su artículo 129 que Las fusiones y subdivisiones deben registrarse en los planos o láminas oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía. Las Delegaciones deben remitir a la Secretaría, cada treinta días, una copia de las licencias de fusiones o subdivisiones que expidan, para su revisión y en su caso inscripción.----------

La Delegación Miguel Hidalgo, informó que con fecha dos de diciembre de dos mil nueve, se expidió Licencia de Fusión de predios folio DGODU/DDU/SL/US/FUS023/2009, en la cual se fusionaron los predios ubicados en Lord Byron número 11, Tres Picos números 92 y 98, y Rubén Darío número 225, colonia Polanco, resultando una superficie total de 10,708.14m^2. ----------

En relación a las presuntas irregularidades relativas a la expedición de la Licencia de Fusión, no aplica la norma de fusión de predios del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, publicado el 15 de enero de 1992 y ratificado el 17 de febrero de 1997 y 30 de septiembre de dos mil ocho, actualmente vigente, debido a que el Programa exceptúa a los lotes con frente a Rubén Darío de mantener los diferentes usos de suelo y su altura vigentes para cada una de las partes originalmente fusionadas.----------

Asimismo el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 127, fracción V, establece que una vez que se expida la licencia, la fusión o subdivisión deben constar en escritura pública dentro de los ciento ochenta días posteriores a aquél en que se expida y el particular tendrá la obligación de notificar a la Delegación; en caso contrario, quedará sin efecto. Aunado a lo anterior la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda debe emitir opinión respecto de la procedencia de las solicitudes de fusión, subdivisión o relotificación de terrenos, lo anterior conforme al artículo 11, fracción XXIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente al inicio de los trámites efectuados para el caso que se analiza.----------

Respecto a lo señalado en la denuncia conforme a que debe constar en escritura pública la fusión dentro de los 180 días hábiles siguientes de su expedición y el particular tendrá la obligación de notificar a la Delegación, conforme a lo establecido en el artículo 127, fracción V del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el veintinueve de enero de dos mil cuatro. Al respecto no se tiene evidencia de que la Delegación fue notificada de que la fusión se incorporo a escritura pública.----------

En relación a la no procedencia de la fusión por los metros de frente, la no aplicación de reglas de fusión de predios y la no aplicación de las normas complementarias el Programa Parcial para Polanco no se infiere contravención en la materia debido a que al predio objeto de denuncia le aplica la norma de Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío, donde especifica que para poder desarrollar las condiciones de altura, el predio deberá contar con un frente mínimo de 40.0 metros y el predio ya fusionado cuenta con un frente de 52.38 metros.----------

Referente a la falta de opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal según la fracción XXIII del artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Subprocuraduría no tiene evidencia de que la Secretaría haya emitido dicha opinión.----------

De la Constancia de Alineamiento y Número Oficial. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 25 que las Delegaciones expedirán a solicitud del propietario

o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición. A su vez el artículo 27 del Reglamento referido, establece que 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.----------

La Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo envió a esta instancia mediante N° de oficio DGOPDU/DDU/SL/US/0670/2011 Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 918/2010, en el que aparecen fusionados los predios en comento, designándose la siguiente dirección: Rubén Darío No. 225, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, entregada al interesado el día 12 de mayo de 2010, con una vigencia de dos años conforme al artículo 25 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Referente a que la Constancia de alineamiento y número oficial del 7 de abril de 2010 no procedía debido a que la fusión no fue debidamente expedido, en necesario señalar que no se desprenden omisiones o incumplimiento al respecto. No obstante dicho documento tiene una vigencia de 2 años a partir de su expedición, como lo enmarca el artículo 25 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.----------

Cabe mencionar que conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, el cual establece en el apartado de Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío, que para desarrollar las condiciones de altura, el predio deberá contar con un frente mínimo de 40.0m, de la misma forma establece que deberá tener su acceso exclusivamente por Rubén Darío, motivo por el cual la Constancia de Alineamiento y Número Oficial se expide por vialidad antes mencionada, con un frente de 52.38m resultado de la fusión del predio.----------

Del uso de suelo y del Certificado Único de Zonificación para Uso de Suelo Específico.
La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente en el momento de la expedición de los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Específicos con fecha veintiuno de noviembre de dos mil siete y el once de junio de dos mil diez, establecía en su artículo 16, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Programa General, los Programas Delegacionales y los Programas Parciales, que en conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y es el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

A su vez, el artículo 125 fracción II, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos.----------

En el presente caso, a los predios objetos de la denuncia les aplica el Programa Parcial de Polanco publicado el 15 de enero de 1992 y ratificado el 17 de febrero de 1997 y 30 de septiembre de 2008, en el que establece que la zonificación aplicable es la siguiente: ----------

- Lord Byron (Lago Onega) No. 253 y Rubén Darío 225: Habitacional plurifamiliar, con altura variable (36, 65 o 120 metros). ----------
- Lord Byron (Lago Onega) No. 11, Tres Picos Nos. 92 y 98: Habitacional vivienda mayor a 150m^2 y 200m^2, sección V, altura máxima de 09 metros).----------

Cabe señalar que para los predios en comento, se cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, los cuales se encuentran digitalizados en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y que se encuentran indicados en el Dictamen de Impacto Urbano Urbano folio DGAU.08/DEIU/056/2008, enviado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los que señala, entre otros, que les aplica restricciones de las normas correspondientes a la zona, y se permitirá lo siguiente: ----------

Certificado folio	Fecha de expedición	Ubicación	Detalles
VAGU6147507	14 de noviembre de 2007	Rubén Darío No. 225	El uso de suelo para vivienda en una superficie de 6700.2m^2 de construcción.
VAGU6147407	14 de noviembre de 2007	Rubén Darío No. 253	El uso de suelo para vivienda en una superficie de 9516m^2 de construcción.
VAGU6147307	14 de noviembre de 2007	Lord Byron No. 11	El uso de suelo para vivienda en una superficie de 11322.00m^2 de construcción

VAGU6147607	14 de noviembre de 2007	Tres Picos No. 98	El uso para vivienda en una superficie de 3036.15m^2 de construcción.
VAGU6147707	14 de noviembre de 2007	Tres Picos No. 92	El uso para vivienda en una superficie de 2201.55m^2 de construcción.

Asimismo, para el predio resultante de la fusión de los cinco predios que conforman el área objeto de denuncia, se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico con folio 12734-182MILU10, expedido en fecha once de junio de dos mil diez, para el predio resultante ubicado en Rubén Darío No. 225, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo (dirección oficial para los predios fusionados), le aplican dos zonificaciones: 1. Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200m^2, sección V, altura máxima de 9metros; y 2. Habitacional Plurifamiliar, donde le aplica la Norma No. 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. Característica Patrimonial: ACP.- Inmueble en área de Conservación Patrimonial; asimismo aplica la Norma Complementaria Particular "Fusión de Predios", la cual permite la construcción de 30 niveles con 45% de superficie libre de construcción en terrenos mayores a 10,000m^2, permitiendo el uso de suelo para Vivienda, en una superficie máxima de 118,860.35m^2, en el total del predio, cabe señalar que se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, para la aprobación de la autorización, la Licencia o el Registro de Manifestación de obra.----

Respecto a que la zona objeto de denuncia se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que al señalar treinta niveles no se respetan las características del entorno, es importante señalar que al predio le aplica la norma de Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío, la cual le permite la construcción de 30 niveles por tener una superficie mayor a diez mil metros cuadrados.----------

Conforme a la no aplicación de la Norma de Ordenación General número 19 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, es importante señalar que el estudio de impacto urbano correspondiente al predio se presentó el día dos de mayo de dos mil ocho, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que fue dictaminado con fecha nueve de diciembre del mismo año.----------

Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa, informó que no se encontraron los elementos necesarios para emitir la orden de verificación en materia de uso de suelo, ya que no se advierten trabajos de construcción, no obstante lo anterior, periódicamente se programarán inspecciones a fin de advertir el inicio en su caso, de los trabajos de construcción.----------
En razón de lo anterior, no se infiere contravención en materia de uso de suelo, toda vez que los predios están presumiblemente desocupados. ----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala en su artículo 47, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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, a su vez el artículo 51 fracción III del Reglamento en comento, señala que una modalidad de Manifestación de construcción es la Tipo C, para 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.----------

El artículo 46 fracción XVI de la Ley Ambiental del Distrito Federal, establece que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Entre las obras y actividades que requieren autorización por encontrarse en el supuesto anterior, se encuentran las obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, para obras distintas a las mencionadas anteriormente, para la relotificación de predios y ampliaciones de construcciones que en su conjunto rebasen los parámetros señalados.----------

Sobre el particular, en los Reconocimientos de Hechos realizados los días diecisiete de marzo dos mil diez, diez de marzo dos mil once y veintiuno de mayo dos mil doce, no se observaron indicios o trabajos de construcción, y aparentemente los predios se encuentran inhabitados.----------

Cabe señalar que la Delegación Miguel Hidalgo, informó que no contaba con antecedentes respecto a la realización de alguna construcción en los predios objetos de la denuncia. ----------

Por su parte, la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que a través del oficio SMA/DGRA/DEIA/006457/2010 de fecha trece de octubre de dos mil diez, se admitió y autorizó el Aviso de Demolición y el Plan de Manejo de resultado de la fusión de los predios ubicados en calle Lord Byron número 11, calle Tres Picos números 92 y 98 en la colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo.----------

Por lo expuesto, no se infiere contravención en materia de construcciones en los predios objeto de la denuncia toda vez que no se constataron durante la investigación que nos ocupa actividades de construcción en los mismos, sin embargo dado que hay constancia de que se pretende realizar la edificación de 170 departamentos en condominio, desarrollados en 30 niveles, corresponderá a la Delegación Miguel Hidalgo, aplicar y vigilar lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para este o cualquier otro proyecto que se pretenda ejecutar en el lugar.----------

Del Dictamen de Impacto Urbano. El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece en su artículo 76 que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, el artículo 77 fracción I del Reglamento antes referido, establece que se requiere dictamen de impacto

urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. A su vez, el artículo 80 del Reglamento en comento, establece que como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación, Entidad o Unidad Administrativa, sin que ello sea impedimento para que emita el dictamen. El tiempo de respuesta para que las instancias correspondientes puedan emitir su opinión no debe exceder de quince días a partir de la recepción de la petición, en caso contrario se entenderá como opinión favorable.----------

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que emitió Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.08/DEIU/056/2008, para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional conformado por un edificio para 170 departamentos en condominio, desarrollados en 30 niveles, en un terreno de 10,724.20m^2, conformada por los predios ubicados en Av. Rubén Darío Nos. 225 y 253, Lord Byron No. 11, tres Picos Nos. 98 y 92 (o el número oficial que resulte de la fusión expedida por la Delegación), Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, con una superficie total de construcción de 115,883.95m^2 ----------

Respecto al análisis de los datos del anteproyecto remitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial que se presentó por parte del interesado como parte del Estudio de Impacto Urbano, se desprende que se cumple normativamente en la superficie de desplante, área libre, niveles sobre nivel de banqueta, cajones de estacionamiento, equipamiento urbano, área de donación y superficie de viviendas.----------

El dictamen de impacto urbano fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el nueve de diciembre de dos mil ocho, mismo que conforme al artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tiene una vigencia de 2 años que ha sido rebasada.----------

Posteriormente, informó que mediante oficio folio 101/0364 de fecha ocho de marzo del mismo año, se negó la solicitud de prórroga de dicho dictamen, la cual hasta la fecha esta Subprocuraduría no tiene conocimiento de que haya sido recurrida por el particular dicha negativa, de lo que se desprende que el Dictamen de Impacto Urbano ya no se encuentra vigente.----------

Asimismo, en relación al señalamiento de la persona denunciante en la segunda denuncia, es de indicar que conforme al artículo 78 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, menciona que los promoventes de las obras o proyectos deben presentar un informe preliminar ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para que ésta en un plazo de siete días defina el tipo de estudio a que estará sujeto o, en su caso, por las características del proyecto emita dictamen de que no requiere de Estudio de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. El informe preliminar debe contener planos arquitectónicos. El cual es previo a ingresar el Estudio de Impacto Urbano, siendo que en el caso específico procedió por

las características del proyecto la presentación de un Estudio de Impacto Urbano y no de un informe preliminar.----------

Por otro lado, la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informaron que emitieron opinión negativa para el proyecto en comento.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

En materia de Licencia de Fusión.

- La Delegación Miguel Hidalgo, envío antecedentes de la Licencia de Fusión de predios folio DGODU/DDU/SL/US/FUS023/2009, mediante la cual se fusionaron los predios ubicados en Lord Byron número 11, Tres Picos números 92 y 98, y Rubén Darío números 225 y 253, colonia Polanco, resultando una superficie total de 10,708.14m^2.----------
- El Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco en su apartado de Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío, establece que para fusiones, el predio deberá contar con un frente mínimo de 40.0m. Al fusionarse los predios de Lord Byron número 11, Tres Picos números 92 y 98, y Rubén Darío números 225 y 253, colonia Polanco el predio fusionado cuenta con un frente de 52.38m. sobre la calle Rubén Darío, debido a que la norma de Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío, establece que el acceso debe ser exclusivamente por la vialidad señalada, no obstante corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano informar si le fue notificado que la fusión referida conste en escritura pública.----------

En materia de Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

- La Constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio ubicado en Rubén Darío No. 225, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo fue expedida mediante folio 918/2010, con base en la Licencia de Fusión con folio DGODU/DDU/SL/US/FUS023/2009, por lo que no se desprende omisiones o incumplimientos al respecto.

En materia de uso de suelo y del Certificado Único de Zonificación para Uso de Suelo Específico.

- De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, publicado el 15 de enero de 1992 y ratificado el 17 de febrero de 1997 y 30 de septiembre de 2008, la zonificación aplicable a los predios ubicados en Lord Byron (Lago Onega) No. 253 y Rubén Darío 22, es

Habitacional plurifamiliar, con altura variable (36, 65 o 120 metros), mientras que para los predios ubicados en Lord Byron (Lago Onega) No. 11, Tres Picos Nos. 92 y 98 la zonificación aplicable es Habitacional con viviendas mayores a 150m^2 y 200m^2, altura máxima de 9 metros.----------

- Conforme a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 125, fracción III, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 12734-182MILU10, fue expedido con una vigencia de dos años, como el documento en el que se hace constar el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que dispone el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para el predio ubicado en Rubén Darío No. 225, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo (dirección oficial para los predios fusionados), le aplican dos zonificaciones: 1. Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200m2, sección V, altura máxima de 9 metros; y 2. Habitacional Plurifamiliar, de la misma forma le aplica la Norma No. 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; Característica Patrimonial: ACP.- Inmueble en área de Conservación Patrimonial; por otra parte también le aplica la Norma Complementaria Particular "Fusión de Predios", la cual permite la construcción de 30 niveles con 45% de superficie libre de construcción en terrenos mayores a 10,000m^2, por lo que se permite el uso de suelo para Vivienda, en una superficie máxima de 118,860.35m^2, en el total del predio. Cabe señalar que se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, para la aprobación de la autorización, la Licencia o el Registro de Manifestación de obra, este Certificado. ----------
- El Instituto de Verificación Administrativa, informó que no encontraron los elementos necesarios para emitir la orden de verificación en materia de uso de suelo, ya que no se advierten trabajos de construcción.----------

En materia de Construcción

- En los Reconocimientos de Hechos realizados los días diecisiete de marzo dos mil diez, diez de marzo dos mil once y veintiuno de mayo dos mil doce, no se observaron indicios o trabajos de construcción, y aparentemente los predios se encuentran inhabitados.----------
- La Secretaría del Medio Ambiente mediante oficio SMA/DGRA/DEIA/006457/2010 admitió y autorizó el Aviso de Demolición y el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, para el predio ubicado en avenida Rubén Darío número 225, el cual es resultado de la fusión de los predios objetos de la denuncia, sin embargo no cuenta con antecedentes respecto al Aviso de Ejecución de Obra, ni de Manifestación de Impacto Ambiental para la evaluación correspondiente, por lo que no se ha emitido resolución administrativa para tal efecto.----------

En materia de Dictamen de Impacto Urbano

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que emitió Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.08/DEIU/056/2008, para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional conformado por un edificio para 170 departamentos en condominio, desarrollados en 30 niveles, conformada por los objetos de la denuncia, sin embargo mediante oficio folio 101/0364 de fecha ocho de marzo del mismo año, se negó la solicitud de prórroga de dicho dictamen, la cual hasta la fecha no ha sido recurrida por el particular.–
- La Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informaron que emitieron opinión negativa para el proyecto en comento.-

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- La licencia de fusión folio DGODU/DDU/SL/US/FUS023/2009 para los predios ubicados en Av. Rubén Darío Nos. 225 y 253, Lord Byron No. 11, Tres Picos Nos. 98 y 92, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo fue expedida considerando las disposiciones aplicables en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en sus artículos 134 y 135, así como del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, no obstante corresponde a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informar si el particular demostró que la fusión consta en escritura pública y en caso contrario dejar sin efecto la licencia de fusión que nos ocupa. Asimismo, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si emitió opinión respecto a la fusión de los predios conforme al artículo 11, fracción XXIII, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- En relación a la constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 918/2010 fue expedida conforme lo establecido en el artículo 25 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, con una vigencia de dos años, sin que se desprendieran contravenciones a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, publicado el 15 de enero de 1992 y ratificado el 17 de febrero de 1997 y ratificado el 17 de febrero de 1997 y 30 de septiembre de 2008.----------

TERCERO.- El Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico con folio 12734-182MILU10 se expidió aplicando las disposiciones correspondientes del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, siendo que se consideró la Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, así como la Norma Complementaria Particular de Fusión de predios y la de Restricciones a la construcción para predios con frente a Rubén Darío.----------

CUARTO.- No se infiere contravención en materia de uso de suelo, conforme a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, publicado el 15 de enero de 1992 y ratificado el

17 de febrero de 1997, toda vez que los predios ubicados en Av. Rubén Darío Nos. 225 y 253, Lord Byron No. 11, Tres Picos Nos. 98 y 92, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo, están inhabitados y sin alguna edificación que infrinja la normatividad aplicable, asimismo, el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico fue emitido de conformidad con el Programa Parcial referido.----------

QUINTO.- No se infiere contravención en materia de construcciones en los predios objeto de la denuncia toda vez que durante la investigación no se constataron actividades de construcción en los mismos; sin embargo, dado que hay constancia de que se pretende realizar la edificación de 170 departamentos en condominio, desarrollados en 30 niveles, corresponderá a la Delegación Miguel Hidalgo, aplicar y vigilar para el proyecto objeto de denuncia o cualquiera otro, lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

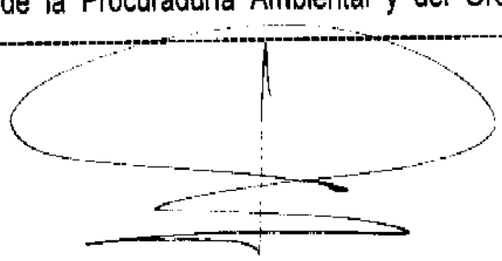
SEXTO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que emitió Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.08/DEIU/056/2008, para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional conformado por un edificio para 170 departamentos en condominio, desarrollados en 30 niveles, conformada por los objetos de la denuncia, y con respecto a los datos del anteproyecto cumplía con lo establecido en el Dictamen, sin embargo mediante oficio folio 101/0364 de fecha ocho de marzo del dos mil once, se negó la solicitud de prórroga de dicho dictamen, siendo que el mismo tiene una vigencia de dos años por lo que corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial si el Dictamen ya no se encuentra vigente.----------

SÉPTIMO.- 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. ----------

OCTAVO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

NOVENO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo y la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado 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- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

OMRR/ESB/KHR