Expediente: PAOT-2018-4346-SOT-1875

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 ENE 2020 .----------

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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4346-SOT-1875 relacionado con la denuncia tramitada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de octubre de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Anatole France número 121, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación y se informó a las personas denunciantes las gestiones realizadas para la atención de sus denuncias, 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

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, se asigna al predio objeto de investigación la zonificación HM 4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m^2); 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, 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.----------

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que **el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México,** dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles y preparación de un cuarto de nivel, el cual ostenta letrero con datos del Registro Manifestación de Construcción folio MH-B-168-2017.----------

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos intervención que se ejecutan en el inmueble; al respecto, mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2018, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "INFICO, S.A de C.V.", remitió copia simple entre otros, de la siguiente documentación: ----------

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54021-151SOER18, expedido en fecha 14 de septiembre de 2018, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HM 4/20/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre).----------

2. Oficio 1354-C/0799 de fecha 29 de junio de 2016, signado por la entonces Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura mediante el cual se otorga visto bueno para el proyecto que implica la conservación y rehabilitación

arquitectónicos y ornamentales; así como la construcción de obra nueva en la parte posterior del predio.----------

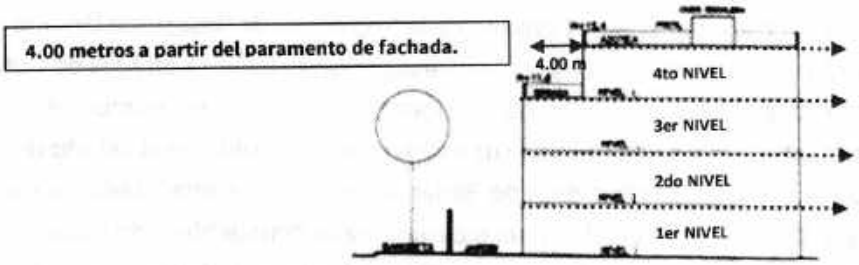
En relación con lo anterior, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/4415/2018, de fecha 31 de octubre de 2018, la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble objeto de investigación se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y de acuerdo con la información que obra en sus archivos está incluido en el listado de inmuebles de valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), considerado de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría e incluido en el IX Anexo denominado "Inmuebles con valor urbanístico y arquitectónico" con el número consecutivo 507, página 152 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.----------

Asimismo, indicó que una vez realizada la revisión de los archivos que obran en esa Dirección se localizaron los dictámenes favorables en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3000/2015 de fecha 1° de diciembre de 2015, para los trabajos de demolición parcial, conservación, rehabilitación adecuación y obra nueva en la parte posterior del inmueble consistente en: demolición parcial de una superficie de 461.30 m^2 en dos niveles entre los ejes (1-9 y A-F), conservación restauración con una superficie de 66.61 m^2 entre los ejes (1-18 y A-C) incluyendo fachada principal entre ejes (3-14 y B-D) correspondiente a las siguientes medidas de 15.0 m de frente y 9.65 m de fondo, así como, el proyecto de construcción de obra nueva para 6 departamentos incluyendo la parte posterior del predio quedando; 4 niveles (Sótano + P.B + 3 niveles) con una altura al frente (conservar) 9.15 m hasta la cumbrera y en la parte posterior 12.34 m^2 y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1, 177.86 m^2 y bajo nivel de banqueta de 354.91 m^2, de acuerdo con las memorias descriptivas y planos presentados. --------

Así como, el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2990/2016 de fecha 19 de octubre de 2016, mediante el cual emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para la modificación del proyecto aprobado de la demolición parcial de una superficie de 446.26 m^2 en dos niveles; entre los ejes (A-F y 1-11): respectando los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico comprendido entre los ejes (B-E y 8-10) para su conservación, adecuación y restauración con una superficie de 66.61 m^2 en 2 niveles (P.B. +P.A.), con una altura de 9.15 m hasta la cumbrera, de acuerdo a los planos de demolición, así como la restauración de la fachada principal, sin alteración de sus elementos arquitectónicos y ornamentales; y ampliación de construcción de obra nueva, para 6 departamentos en 4 niveles (semisótano+P.B.+3 niveles), con una altura de 12.34 m al piso terminado de la azotea con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 339.28 m^2.----------

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.----------

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, se desprende que el proyecto de conservación, rehabilitación y ampliación en el predio objeto de investigación contó con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54021-151SOER18, expedido en fecha 14 de septiembre de 2018.----------

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.----------

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de México o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.----------

Expediente: PAOT-2018-4346-SOT-1875

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constato un inmueble conformado por 4 niveles en etapa de acabados, el último nivel se encuentra remetido, al momento de la diligencia se observó trabajos de aplicación de pintura, dicha construcción ostentaba letrero con datos del registro de Manifestación de Construcción tipo B folio rmh-b-168-2017.--------

Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2018, recibido en esta Subprocuraduría en misma fecha, una persona que se ostentó como Representante Legal del predio de mérito, aportó copia simple, entre otras documentales, de lo siguiente: ----------

1. Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 1097/2016, expedida en fecha 23 de noviembre de 2016, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 121 de la Calle Anatole France .----------

2. Licencia de Construcción Especial FMH-246-2016, para demolición parcial del inmueble desarrollado en 2 niveles con una superficie de construcción 512.87 m^2, de los que se demolerán 446.26 m^2, permaneciendo 66.61 m^2.----------

3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-168-2017, con vigencia del 18 de octubre de 2017 al 18 de octubre de 2020, para un proyecto con las siguientes características:----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. de viviendas
451 m^2	312.41 m^2 equivalente 69.30 %	138.53 m^2 equivalente al 30.70 %	1, 121.64 m^2	4	1	6

4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 29387-151SOER16D, expedido en fecha 7 de noviembre de 2016, que certifica la zonificación HM 4/30 150.----------

5. Memoria descriptiva de proyecto arquitectónico para la construcción de 6 departamentos en 4 niveles y sótano para estacionamiento.----------

Al respecto, mediante oficio MH/DGSJG/DERA/354/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que se encontró antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción con folio número FMH-B-168-2017 y número RMH-B-168-2017, con vigencia del 18 de octubre de 2017 al 18 de octubre del 2020, el cual fue consultado en las oficinas de esa Subdirección y se obtuvo copia de las documentales antes descritas, así como de las siguientes documentales: ----------

1. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 16755/17, de fecha 14 de agosto de 2017, ingresada en

fecha 17 de agosto de 2017 en la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México.----------

2. Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y demolición para tramites de Impacto Ambiental de fecha 14 de agosto de 2017 y autorizado en fecha 17 de agosto del mismo año, ingreso a la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

3. Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio Anatole France número 121, folio DV/1382/17, de fecha 13 de febrero de 2017, en el que se determina factible proporcionar el servicio de agua potable y el servicio de la red de drenaje, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México.----

En conclusión el proyecto de 6 departamentos en 4 niveles y sótano para estacionamiento se apega a la zonificación permitida para el predio de mérito, asimismo contó con visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial.----------

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo previo a otorgar el Aviso de Terminación de Obra y Uso de Ocupación corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-168-2017 coincida con lo ejecutado y que se cumpla lo previsto en el artículo 121 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.----------

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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Anatole France número 121, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente, le aplica la zonificación HM 4/30/150 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m^2); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4.----------

   Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 29387-151SOER16D, expedido en fecha 7 de noviembre de 2016, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación antes descrita.----------

El inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados, el último nivel se encuentra remetido.----------

3. El proyecto cuenta con Dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura en materia de conservación patrimonial para el proyecto de demolición parcial de una superficie de 461.30 m^2, conservación restauración con una superficie de 66.61 m^2 incluyendo fachada principal, así como, el proyecto de construcción de obra nueva para 6 departamentos en 4 niveles.----------

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-168-2017, con vigencia del 18 de octubre de 2017 al 18 de octubre de 2020, para la construcción de 6 viviendas en 4 niveles de altura, superficie de área libre de 138.53 m^2 equivalente al 30.70 %, superficie total de construcción de 1, 121.64 m^2 y un sótano.----------

5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo previo a otorgar el Aviso de Terminación de Obra y Uso de Ocupación, corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-168-2017 coincida con lo ejecutado.----------

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

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

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

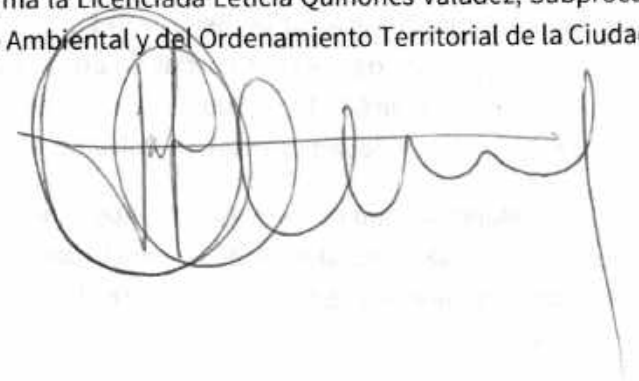
PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

Expediente: PAOT-2018-4346-SOT-1875

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JANC/IGP/GBM