

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 ENE 2018

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, fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número **PAOT-2017-1321-SOT-569 y Acumulado PAOT-2017-1523-SOT-645**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de mayo de 2017, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Arquímedes número 85, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de mayo de 2017.-----

Con fecha 24 de mayo de 2017, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Newton número 84, colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de junio de 2016.-----

Considerando que de las constancias que obran en los expedientes referidos se desprende que ambos tuvieron su origen en los mismos hechos, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría y con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se emitió acuerdo de acumulación de fecha 29 de junio de 2017 para que las denuncias ciudadanas mencionadas, se tramiten en un solo expediente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de los hechos y se solicitó información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, VII y IX 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: Programa Parcial de Desarrollo Urbano



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Avda. 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México

paot.mx

T 5265 0780, ext 13671

Página 1 de 10

"Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que el predio ubicado en **Arquímedes número 85** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de junio de 2014, le corresponde la zonificación **H/12/30/150** (Habitacional, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), donde el uso de suelo para Restaurante para venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas, cervecerías, aparece **PROHIBIDO**.-----

Así mismo, para el predio ubicado en **Newton 84** de conformidad con el Programa Parcial antes Referido le Corresponde la zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), donde el uso de suelo para "Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas solo con Alimentos", aparece **PERMITIDO**, adicionalmente a ambos predios les aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.--

De los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizado a los predios objetos de denuncia, se observó lo siguiente: -----

En el predio ubicado en **Arquímedes número 85**, se observó un inmueble de 2 niveles con características de reciente construcción, ocupado por el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se observa en la fachada letrero que refiere la denominación "MAX PRIME".-----

Por su parte, en el predio ubicado en **Newton número 84**, se constató la edificación de un inmueble (obra nueva) de 1 nivel concluido, por sus características físicas el inmueble tiene uso de suelo de establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "BAO DELI STREET FOOD".-----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta al programa Google Earth, en el que se identificaron imágenes multitemporales de los predios de noviembre de 2011 (ver imagen 1) y febrero 2012 (ver imagen 2) respectivamente. -----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelito 303, Piso 8,
Col. Roma sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México

PAOT.MX
T. 5255 0780, ext. 13021

Página 3 de 10



Imagen 1: Arquímedes número 85. Fuente: Street view de google maps de noviembre 2011.

Se aprecia un inmueble de dos niveles ocupado por el establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "CAMBALACHE", con características arquitectónicas diferentes al inmueble actual.

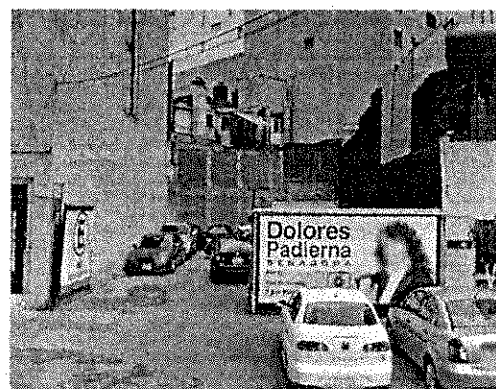


Imagen 2: Newton número 84. Fuente: Street view de google maps de febrero 2012.

Se observa que el predio objeto de denuncia es ocupado por un estacionamiento público.

En la segunda consulta a la misma herramienta electrónica, se observaron imágenes de octubre del año 2014 (imagen 3) y enero 2015 (imagen 4), en las cuales se observa la edificación de nuevos inmuebles (obra nueva) en ambos predios.



Imagen 3: Fuente Street view de google maps de octubre 2014. Se observa la estructura metálica a base de vigas de acero desplantada en dos niveles, con entrepiso de losacero.

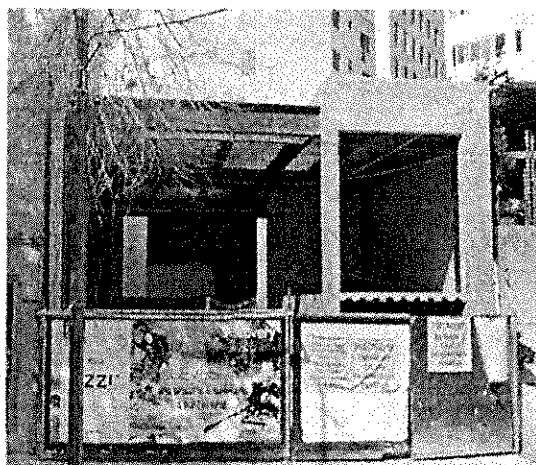


Imagen 4: Fuente Street view de google maps de enero 2015. Se aprecia el desplante de un inmueble en 1 nivel y semisótano, a base de estructura metálica a base de vigas de acero, con entrepiso de losacero.

Esta Subprocuraduría emitió oficio al Director Responsable de Obra, Propleitario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto en fecha 15 de junio de 2017, una persona quien omitió

manifestarse respecto a su personalidad jurídica, ingreso escrito a esta Subprocuraduría, anexando, entre otras, copia simple de las siguientes documentales.-----

1. Licencia de subdivisión o fusión de predios folio 174/03 fecha 11 de marzo de 2003.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 1149/2012, de fecha de expedición 7 de noviembre de 2012. -----
3. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos 18693-161MEMI13 de fecha 21 de junio 2013 y Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo folio 8699-151ORHE13 de fecha 8 de abril de 2013, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en Arquímedes número 85. -----
4. Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de fecha 26 de octubre de 2015 con folio MHAVACT2015-10-2600157760, clave de establecimiento MH2011-04-28EAVV-00004609, para el establecimiento mercantil ubicado en Arquímedes número 85, con giro de restaurante con venta de vinos y licores, denominado "MAX PRIME".-----
5. Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de fecha 16 de febrero de 2016 con folio MHPAP2016-02-1700165818, clave de establecimiento MH2016-02-17JPV00165818, para el establecimiento mercantil ubicado en Arquímedes número 85 local 2, denominado "MAX PRIME BUSINESS RESTAURANT".-----
6. Aviso de Ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de fecha 17 de febrero de 2016 con folio MHPAP2016-02-1700165819, clave de establecimiento MH2016-02-17JPV00165819, para el establecimiento mercantil ubicado en Arquímedes número 85 local 2, con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólica, denominado "DELI BAO".-----

De la consulta al expediente formado en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, con motivo de la obra nueva, se identificó la Licencia de Fusión de Predios folio 174/03 de fecha 21 de abril de 2003, donde **se autoriza la fusión de dos lotes** de los predios ubicados en la calle de **Newton Número 84 (210.00m²)** y **Arquímedes Número 85 (211.00m²)**, colonia Polanco, **quedando la nomenclatura oficial como Arquímedes número 85**; en dicha Licencia de Fusión se establece que **cada lote deberá conservar el uso del suelo original** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco.-----

Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 18693-161MEMI13, de fecha de expedición 21 de junio de 2013, que certifica el uso de suelo **para restaurante con venta de vinos y licores**, en una superficie ocupada por uso de 280.00m², en el predio ubicado en calle de Arquímedes número 85, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo.-----

Así también, se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70785-151MEMA15, expedido el 12 de octubre de 2015, que le asigna la doble zonificación **H/12/30/150*** y **HC/4/30/150*** (*requiere determinación de límites de zonificación). La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen de



determinación de límites de zonificación mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0492/13, para el predio ubicado en la calle de Arquímedes número 85, colonia Polanco V sección, Delegación Miguel Hidalgo, determinando que la superficie total del predio es de **421.00m²**, con las siguientes características: -----

DETERMINACIÓN DE LÍMITES DE ZONIFICACIÓN					
	Superficie m ²	Superficie de Área Libre	Superficie de Desplante	Superficie Máxima De Construcción	Número Máximo de Viviendas Permitidas
Total Del Predio	421	20% (84.20M ²)	80% (336.80M ²)	2,691.20M ²	17
(Arquímedes 85) Predio Con Zonificación Habitacional Plurifamiliar	210	20% (42.00M ²)	80% (168.00M ²)	2,016M ²	13
(Newton 84) Predio Con Zonificación Habitacional Plurifamiliar/ Comercial En Planta Baja	211	20% (42.20M ²)	80% (168.80M ²)	675.20M ²	4

En dicho Certificado el uso de suelo para **"Restaurante con Venta de Bebidas Alcohólicas"**, solo con los Alimentos, en cualquier nivel, únicamente se permite en la porción del predio correspondiente a la zonificación Habitacional Plurifamiliar/Comercial en Planta Baja.-----

Al respecto, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" vigente en la Delegación Miguel Hidalgo, establece que el uso de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas, cervecerías, se encuentra prohibido; sin embargo, del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se desprende que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.-----

Aunado a lo anterior, el artículo 125 fracción III del Reglamento de la Ley de referencia, dispone que la vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, será permanente y sólo prescribirá al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble.-----

En conclusión, del análisis de las documentales antes descritas, el predio con domicilio en Arquímedes número 85, es resultado de la fusión de 2 predios, donde los usos de suelo para restaurante con venta



de bebidas alcohólicas, se encuentra permitido al amparo del Certificado por Derechos Adquiridos folio 18693-161MEMI13 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70785-151MEMA15.----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que: -----

Durante el primer reconocimiento, se observó que en el predio ubicado en Arquímedes número 85, se realizó la edificación de un inmueble de 2 niveles totalmente en etapa de acabados; actualmente el inmueble se encuentra terminado y ocupado por el establecimiento mercantil denominado "MAX PRIME".-----

Por su parte, en el predio ubicado en Newton número 84, se constató la edificación de un inmueble en 1 nivel totalmente concluido, por sus características físicas de reciente construcción, el inmueble se encuentra ocupado por el establecimiento mercantil denominado "BAO DELI STREET FOOD".-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, al respecto en fecha 15 de junio de 2017, quien se ostentó como copropietario del predio, presentó ante esta Unidad Administrativa copia simple de las siguientes documentales.-----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con registro RMH-B-20-2014; vigente del 28 de febrero de 2014 al 28 de febrero de 2016.-----
2. Aviso de Terminación de obra expedida el 28 de febrero 2016 y Autorización de uso y ocupación con fecha 10 de marzo de 2016 No. de folio FMH-B-AUTO-012-2016.-----
3. Licencia de fusión de predios folio 174/03 fecha 11 de marzo de 2003.-----
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 1149/2012, de fecha de expedición 7 de noviembre de 2012. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 70785-151MEMA15 expedido el 12 de octubre de 2015, expedido por la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México.-----
6. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1499/2013, de fecha 12 de septiembre de 2013 expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la modificación de proyecto consistente en la demolición total de 420.00m², y proyecto de construcción de obra nueva para el uso de restaurante y dos locales comerciales en 2 niveles (sótano + P.B. + 1 nivel) con alturas máximas de 10.15 y 5.00 metros



con una superficie de construcción para el restaurante de 280.00m² y dos locales comerciales en una superficie de construcción de 168.80m².

7. Memoria Técnica Descriptiva y 5 planos arquitectónicos registrados en la Delegación Miguel Hidalgo.

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar las documentales que amparen la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGSJG/DERA/SL/7162/2017, informó que pone a disposición para revisión directa, los archivos que obran en esa Dirección Ejecutiva por los trabajos de obra que se desarrollan en el predio referido.

Al respecto personal adscrito a esta subprocuraduría, realizó en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, la consulta del expediente abierto con motivo de la obra en cuestión; siendo que de la documentación que obra en el expediente referido, se tiene que la obra investigada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMH-B-20-2014, vigente del 28 de febrero de 2014 al 28 de febrero de 2016; al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 8699-151ORHE13, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 08 de abril de 2013, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación Habitacional Plurifamiliar y Comercial en Planta Baja/Altura máxima 12mts/20% de área libre, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1149/12 fecha de expedición 30 de octubre de 2012, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 1149/12 de fecha 07 de noviembre de 2012, Licencia de fusión folio 174/03 de fecha 11 de marzo de 2003, Dictamen Técnico favorable en conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1499/2013, emitido por la Dirección Patrimonial Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México.

Así también, esta Entidad solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Dictamen Técnico para la autorización de los trabajos de construcción en el predio de referencia; mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2397/2017, de fecha 14 de agosto de 2017, dicha Dirección informó que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la modificación de proyecto consistente en la demolición total de 420.00m² y proyecto de construcción de obra nueva para el uso de restaurante en **dos locales comerciales en 2 niveles (sótano + P.B. + 1 nivel) con alturas máximas de 10.15 y 5 metros, con una superficie de construcción para el restaurante de 280.00m² y dos locales comerciales en una superficie de construcción de 168.80m²**, de acuerdo a la memoria descriptiva y planos presentados.

Los trabajos de construcción se realizaron al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RMH-B-20-2014; para la edificación de **2 niveles y 1 sótano, superficie del predio de 421.00m², superficie total por construir 864.15 m² (Superficie de construcción para Restaurante en 2 niveles 280.00m², superficie para locales en 1 nivel 168.80m²), superficie bajo nivel de banqueta 415.35m², y área libre de 84.20m² (20.00%)**.



Del análisis a las superficies de construcción en los planos registrados en la Delegación Miguel Hidalgo se obtiene la siguiente tabla: -----

SUPERFICIES DE CONSTRUCCIÓN DEL TERRENO FUSIONADO									
	SUPERFICIE DEL TERRENO m ²	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANT EN P8 m ²	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANTE EN P.A. m ²	SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN PARA RESTAURANTE m ²	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN LOCAL COMERCIAL 1 m ²	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN LOCAL COMERCIAL 2 m ²	ELEVADOR DE AUTOS m ²	SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN PARA LOCALES COMERCIALES m ²	AREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN m ²
ARQUIMIDES 85	210	120.58	159.42	280	0	0	0	0	42
NEWTON 84	211	0	0	0	90.33	57.15	21.32	168.8	42.2
TOTAL	421								

Por lo anterior, se concluye que los inmuebles edificados se apegan a la memoria descriptiva, los planos del proyecto arquitectónico y la manifestación de construcción registrada en la delegación Miguel Hidalgo, así mismo cumple con las superficies de máximas de construcción que le asigna el dictamen de determinación de límites de zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio fusionado.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar copia del Aviso de Terminación de obra expedida el 28 de febrero 2016 y Autorización de uso y ocupación con fecha 10 de marzo de 2016 No. de folio FMH-B-AUTO-012-2016, emitidos de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que del 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 Arquímedes número 85, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de junio de 2014, le asigna la zonificación **H/12/30/150** (Habitacional, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), donde el uso del suelo para **restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, discotecas, cervecerías, aparece PROHIBIDO**; para el predio ubicado en Newton 84, el Programa Parcial referido le asigna la zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, vivienda mayor a 150m²), donde el uso de suelo para **restaurante con venta de Bebidas Alcohólicas solo con alimentos, aparece PERMITIDO**. A ambos predios les aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



Cuenta con Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 18693-161MEMI13, de fecha de expedición 21 de junio de 2013, que certifica el **uso de suelo para restaurante con venta de vinos y licores, en la porción del predio ubicado en calle de Arquímedes número 85, Colonia Polanco V Sección, Delegación Miguel Hidalgo.**-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70785-151MEMA15 que le asigna la doble zonificación **H/12/30/150*** y **HC/4/30/150*** (*requiere determinación de límites de zonificación) de fecha de expedición 12 de octubre de 2015, que le asigna una superficie total del predio de **421.00m²**, de los cuales le corresponden **210.00m²** a la zonificación Habitacional Plurifamiliar, altura máxima 36.00 metros, 20% de área libre y **211.00m²** a la zonificación Habitacional Plurifamiliar/Comercial en Planta Baja, altura máxima 12.00 metros, 20% de área libre, **dichas superficies, no podrán ser alteradas o modificadas;** con base en el **oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0492/13** emitido por la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda** referente al dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de Desarrollo Urbano.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Arquímedes número 85, se observó la edificación reciente de un inmueble de 2 niveles, actualmente ocupado por el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de bebidas alcohólicas denominado "MAX PRIME".-----

Por su parte, en el predio ubicado en Newton número 84, se constató la edificación de un inmueble de 1 nivel, por sus características físicas de reciente construcción y actualmente ocupado por el establecimiento mercantil con giro de restaurante con venta de vinos y licores denominado "BAO DELI STREET FOOD".-----

3. El predio con domicilio en Arquímedes número 85, es resultado de la fusión de 2 predios (Arquímedes número 85 y Newton número 84), donde los usos de suelo para restaurante con venta de bebidas alcohólicas, se encuentra permitido al amparo del Certificado por Derechos Adquiridos folio 18693-161MEMI13 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70785-151MEMA15.-----
4. La edificación de los inmuebles en el predio de referencia, se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RMH-B-20-2014 para la edificación de 2 niveles y 1 sótano, superficie del predio de 421.00m², superficie total por construir 864.15 m² (Superficie de construcción para Restaurante en 2 niveles 280.00m², superficie para locales en 1 nivel 168.80m²), superficie bajo nivel de banquetea 415.35m² y área libre de 84.20m² (20.00%); la obra ejecutada se adecua a la memoria descriptiva, el proyecto arquitectónico y lo registrado en la manifestación de construcción; se adecua a la zonificación y superficies máximas de construcción que le asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70785-151MEMA15; y cuenta con dictamen técnico favorable de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----



Expediente: PAOT-2017-1321-SOT-569
y acumulado: PAOT-2017-1523-SOT-645

5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, enviar copia del Aviso de Terminación de obra expedida el 28 de febrero 2016 y Autorización de uso y ocupación con fecha 10 de marzo de 2016 No. de folio FMH-B-AUTO-012-2016, emitidos de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 las personas denunciantes y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/G/CP/RGPP

