

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **18 SEP 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3459-SOT-1399 y acumulado PAOT-2018-1720-SOT-746 relacionado con dos denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 26 de octubre de 2017 y 04 de mayo de 2018, dos personas 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, denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Chicontepec, número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 07 de noviembre de 2017 y 14 de mayo de 2018. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, impacto urbano e impacto ambiental por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, VIII y IX 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. -----

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Resulta de suma importancia aclarar que si bien es cierto, de conformidad con las denuncias presentadas, los hechos investigados se realizan en el domicilio ubicado en Calle Chicontepec número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

Lo cierto es que, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta entre otras, con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0798, de fecha de expedición 02 de junio de 2015, para el predio ubicado Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----



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 (zonificación), construcción (obra nueva), conservación patrimonial, impacto urbano e impacto ambiental como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y el Programa General de Desarrollo Urbano, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, dispone en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de los habitantes de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En esta tesitura, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de dicha Ley. -----

Para cumplir con este fin, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, en su apartado 4.4.2 Normas Generales de Ordenación, prevé la Norma General de Ordenación número 10, intitulada "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", la cual establece lo siguiente: -----

"(...) Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO M2	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MINIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

Es importante señalar que si bien el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, prevé la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, éste la restringe únicamente en algunas zonas y vialidades, dentro de las que se encuentran los siguientes "Corredores Urbanos": -----

"(...) Corredores Urbanos (Vialidades)

- *Av. Paseo de la Reforma – Calzada de los Misterios / Calzada de Guadalupe.*
- *Av. de los Insurgentes.*
- *Circuito Interior José Vasconcelos – Calz. Melchor Ocampo – Av. Instituto Técnico Industrial – Paseo de las Jacarandas – Av. Río Consulado.*
- *Eje 2 Norte Eulalia Guzmán – Manuel González – Av. Canal del Norte.*
- ***Diagonal Patriotismo** – Eje 3 Sur Av. Baja California – José Peón Contreras – Calz. Chabacano.*
- *Eje 4 Sur Benjamín Franklin.*
- *Viaducto Presidente Miguel Alemán – Río de la Piedad. (...)"*

Adicionalmente, cabe mencionar que el Programa General de Desarrollo Urbano, prevé la opción de concertar acciones entre los sectores público y privado, como lo es la posibilidad de constituir entidades desarrolladoras y la aplicación de otros instrumentos como los Polígonos de Actuación, el Sistema de Actuación por Cooperación, así como el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y la creación de estímulos fiscales que permitan llevar a cabo las estrategias acordadas. -----

Dicho lo anterior, de manera particular el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, dispone lo siguiente: -----

"(...) Polígonos de Actuación

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relocalización y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.



Con base en el Artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano se determina que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará:

- A) El sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono; y
- B) Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano". (...)"

En el presente caso, 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 al predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas Actuación, es decir, cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, en el que se desplanta un cuerpo constructivo de hasta el momento catorce niveles de altura. -----

Al respecto, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad administrativa notificó el oficio PAOT-05-300/300-9179-2017, dirigido al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. ---

En respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio de mérito, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 14757-151DEMA16, de fecha de expedición 14 de marzo de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/20649/2016 DGAU.16/DEIU/047/2016, de fecha 08 de septiembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ciudad de México. -----
- Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0854/2016, de fecha 06 de abril de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -



Todo lo antes mencionado cobra relevancia, pues en el predio relacionado con los hechos denunciados, se pretende ejecutar un proyecto constructivo al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, de fecha de expedición 14 de marzo de 2016, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Del análisis del instrumento referido, se desprende en primera instancia, la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, en razón de que el predio en cuestión se encuentra dentro del supuesto de su aplicación, dado que cuenta con una superficie de 1,796.00 m² y tiene un frente de 17 metros hacia Diagonal Patriotismo, considerado un Corredor Urbano, por lo que le aplica la zonificación HO/13/30/Z (Habitacional con Oficinas, 13 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).-----

En segunda instancia, que mediante el oficio SEDUVI/DGDU/D-POL/004/2016 de fecha 25 de enero de 2016, la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría, emitió Dictamen para la constitución de un polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado, para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos, conforme a los siguientes lineamientos: -----

Zonificación	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Densidad
Habitacional con oficinas	920.65 m ²	875.35 m ²	16,343.60 m ² S.N.B.*	19	Z**

*S.N.B. (sobre nivel de banquetta), **Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

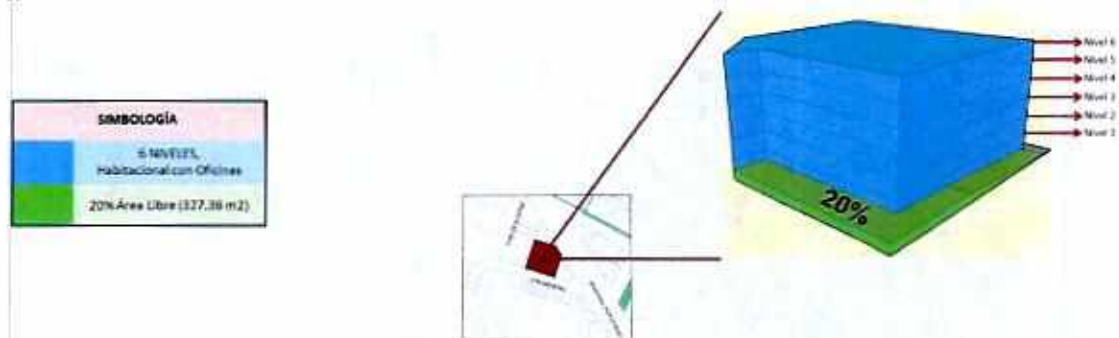
A través del Dictamen citado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relocalizó los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, conforme a la zonificación HO/13/30/Z (Habitacional con Oficinas, 13 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).-----

Del análisis de las documentales referidas se desprende que, el proyecto en comento se ejecuta con base en el Dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante la relocalización de usos y destinos del suelo, en otras palabras consiste en disminuir el área de desplante de 1,257.20 m² a 875.35 m², lo cual genera el aumento de área libre a 920.65 m², relocalizando 5,635.55 m² de potencial de desarrollo de los primeros trece niveles hacia los niveles catorce al diecinueve, manteniendo en todo momento los 16,343.60 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación que le corresponde, aunado a que cuenta con Dictamen Técnico Favorable en materia de conservación patrimonial, para los términos planteados.-----

Con el propósito de tener una visión amplia sobre el potencial de aprovechamiento del predio investigado, las siguientes imágenes representan el volumen constructivo a desarrollar, con base en la zonificación asignada primeramente, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así como la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y finalmente la relocalización del potencial constructivo otorgada mediante la constitución del polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado.-----

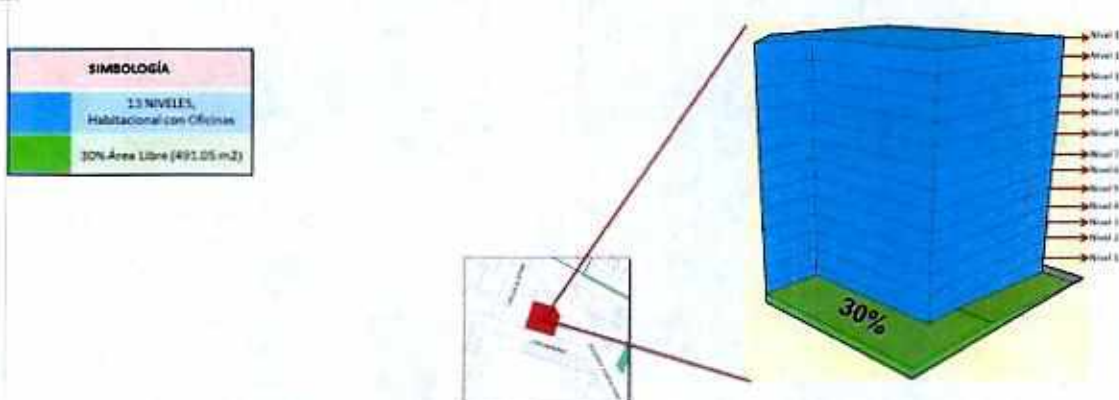


Imagen 1.



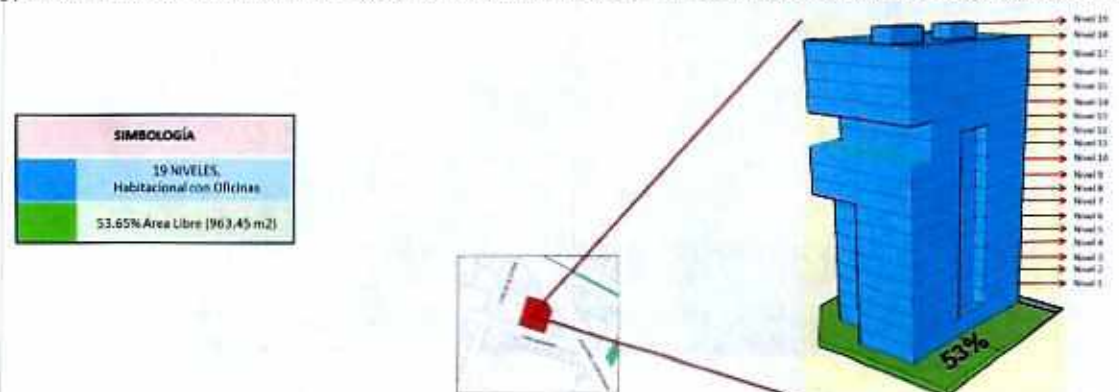
Zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Imagen 2.



Aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, la cual le asigna la Zonificación HO/13/30/Z (Habitacional con Oficinas, 13 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Imagen 3.



Relocalización del potencial constructivo otorgado mediante la constitución del polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado.



2.- En materia de Impacto Urbano e Impacto Ambiental.

Por otro lado, el proyecto a ejecutar prevé una superficie total de construcción de 16,343.60 m² (S.N.B), para uso Habitacional con Oficinas, la cual se distribuirá en una torre de diecinueve niveles, albergando 158 viviendas de entre 71.40 m² hasta 189.50 m², por lo que se encuentra obligado a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medias adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación que corresponda; asimismo, el artículo 77 fracción I del citado Reglamento, establece que se requiere Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutar proyectos de uso habitacional de diez mil o más metros cuadrados de construcción. -----

Para tales efectos, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/20649/2016 DGAU.16/DEIU/047/2016, de fecha 08 de septiembre de 2016, en los términos planteados con antelación. -----

En dicho Dictamen, se prevén las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, las cuales consisten en lo siguiente: -----

- Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar las vialidades de acceso, así como a los vehículos en proceso de acceso y/o salida. -----
- Durante las diferentes etapas de construcción, los vehículos de carga con materiales propios de la obra, deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga en horario nocturnos de 22:00 a 05:00 horas del día siguiente, en donde no se afecta la circulación. -----
- Durante las diferentes etapas de la construcción y hasta obtener la liberación de la obra, es responsabilidad del perito responsable de la obra garantizar que no se obstruya la movilidad en el área de influencia permitiendo el libre paso de peatones. -----
- No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente. -----

Además, el proyecto contempla la renovación de alumbrado, pavimentos, integración de áreas verdes, garantizará cruces seguros, rampas peatonales, balizamiento, accesibilidad peatonal, mobiliario urbano, movilidad en bicicleta, accesibilidad para personas con capacidades diferentes, así como el tratamiento de los pavimentos, vegetación y señalización en el entorno urbano en el que se va a desarrollar. -----

También cabe señalar, que toda vez que el proyecto cuenta con una superficie de construcción mayor a 10,000 m², requiere obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----



Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió Resolución Administrativa en el expediente DEIA-MG-0111/2016, así como el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/000529/2017, en dichos instrumentos autorizó de manera condicionada el proyecto en comento. -----

De lo anterior se deriva que, el proyecto en comento cuenta con Dictamen Positivo de Impacto Urbano y Autorización en materia de Impacto Ambiental, emitidos respectivamente, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, los cuales se apegan a los lineamientos permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

3.- En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para **construir**, reparar, **ampliar** o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual 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. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, el cual cuenta con letrero que contiene información del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 00000750 para obra nueva, y del tipo C folio 00002369 en la modalidad de ampliación, en su interior se observaron trabajos de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de hasta el momento 14 niveles de altura. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad administrativa notificó el oficio PAOT-05-300/300-9179-2017, dirigido al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio ubicado en Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. ---

En respuesta a la solicitud referida, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio de mérito, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia simple de las siguientes documentales: -----



- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 00000750, de fecha 28 de abril de 2016, así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio 00002369, de fecha 12 de diciembre de 2016, que en conjunto autorizan la edificación de un proyecto de obra nueva consistente en una superficie total de construcción de 16,343.60 m² (S.N.B), para uso Habitacional, la cual se distribuirá en una torre de diecinueve niveles, albergando 158 viviendas, contemplando 963.45 m² de área libre lo cual corresponde al 53.65 % de la superficie del predio. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto denominado "Circuito Interior Diagonal Patriotismo 87". -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0788. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, corroboró la emisión de la documentación referida con antelación. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende lo siguiente: -----

Análisis comparativo

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Superficie de Desplante		Superficie Máxima de Construcción m ² (S.N.B)	Número de Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16	1,796.00	920.65 (mínimo)	51.20	875.35 (máximo)	48.80	16,343.60 (máximo)	19	174
Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" y "C", folio 00000750 y 00002369	1,796.00	963.45	53.65	832.55	46.35	16,343.60	19	158
Memoria Descriptiva	1,796.00	963.45	53.65	832.55	46.35	16,343.60	19	158

De lo anterior se desprende que, el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio investigado, consistente en la edificación de una torre de diecinueve niveles de altura, para 158 viviendas con una superficie total a construir de 16,343.60 m² (S.N.B.), y un área libre de 963.45 m² que corresponde al 53.65 % de la superficie total del predio, registrado en las Manifestaciones de Construcción Tipo "B" y "C", folio 00000750 y 00002369, se adecuan a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, de fecha de expedición 14 de marzo de 2016, es decir, de conformidad con lo establecido en los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para 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 Diagonal Patriotismo número 87, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas Actuación, es decir, cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación Número 10, Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, por lo que le corresponde la zonificación HO/13/30/Z (Habitacional con Oficinas, 13 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el predio delimitado con tapiales metálicos, el cual cuenta con letrero que contiene información del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 00000750, para obra nueva, y del tipo C folio 00002369, en su interior se observaron trabajos de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de hasta el momento 14 niveles de altura. -----
3. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen favorable número SEDUVI/DGDU/D-POL/004/2016, de fecha 25 de enero de 2016, para la constitución de un polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado, consistente en disminuir el área de desplante de 1,257.20 m² a 875.35 m², lo cual genera el aumento de área libre a 920.65 m², relocalizando 5,635.55 m² de potencial de desarrollo de los primeros trece niveles hacia los niveles catorce al diecinueve, manteniendo en todo momento los 16,343.60 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación aplicable. -----
4. Con base en el Dictamen referido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, de fecha de expedición 14 de marzo de 2016, en el que se certifica la constitución del polígono de actuación para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos del suelo. -----
5. Cuenta con Manifestación de Construcción registrada con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 14757-151DEMA16, para la edificación de una torre de diecinueve niveles de altura, 158 viviendas, con una superficie total a construir de 16,343.60 m² (S.N.B.), y un área libre de 963.45 m² de la superficie total del predio, lo cual se adecua a los lineamientos establecidos en el polígono de actuación y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2017-3459-SOT-1399
y acumulado PAOT-2018-1720-SOT-746

6. El proyecto en comento cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0854/2016, de fecha 06 de abril de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, bajo los lineamientos establecidos. -----
7. Cuenta con Dictamen Positivo de Impacto Urbano y Autorización en materia de Impacto Ambiental, emitidos respectivamente, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, los cuales se apegan a los lineamientos establecidos en el polígono de actuación y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

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. -----

