



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 2024

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, VII 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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3398-SOT-1467 y acumulado PAOT-2019-3116-SOT-1218 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fechas 17 de agosto de 2018 y 29 de julio de 2019, 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizaban en el predio ubicado en Calle Edgar Allan Poe número 327 y/o Calderón de la Barca número 306 y/o 308, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 03 de septiembre de 2018 y 09 de agosto de 2019, respectivamente.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos denunciados, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, IV, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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 85 de su Reglamento.

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de denuncia presentada en fechas 29 de julio de 2019, los hechos de denuncia se ubican en Calle Edgar Allan Poe número 327 y/o Calderón de la Barca número 306 y/o 308, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Al respecto, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio de interés es el ubicado en Calle Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

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 construcción (obra nueva),

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvii>) y el Programa Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de junio de 2014, al inmueble ubicado en Calle Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de construcción de 150 m², sin contar indivisos). Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial y está catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar los reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en la que se hizo constar que se observó un predio con dos frentes, uno hacia la calle Calderón de la Barca y el otro hacia Edgar Allan Poe, identificando desde la vía pública cuatro cuerpos constructivos, de 4 niveles, de los cuales 3 cuentan son obras nuevas y cuentan con remetimientos en el último nivel. El último cuerpo constructivo se ubica en el centro del predio se trata de una construcción preexistente, en la que se realizaban trabajos de obra en la fachada, como se muestra a continuación:



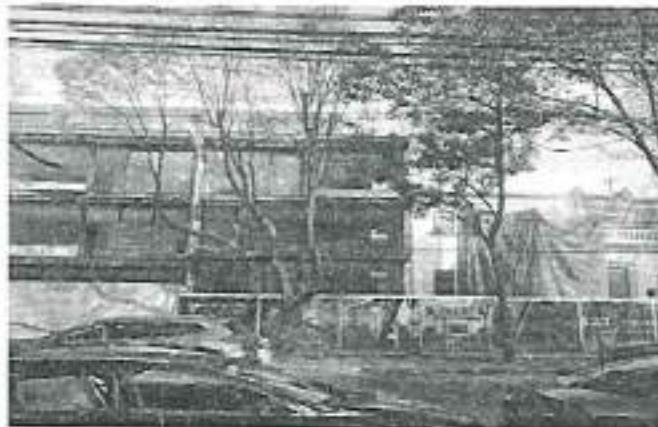
Fuente: PAOT



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218



Fuente: PAOT

Al respecto, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-0726-2019, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, ocupante y/o responsable del predio denunciado, mediante el cual se hace del conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de los trabajos que se realizan. Al respecto, el apoderado legal de la personal moral responsable de la obra que se investiga, presentó escrito ante esta Entidad realizando diversas manifestaciones y anexó entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 774/2017 de fecha de expedición 02 de agosto de 2017.
2. Licencia de Fusión de predios folio 039/2017 número DGSJG/DERA/SL/AR/FUS008/2018 de fecha 19 de febrero de 2018 para los predios ubicados en Calderón de la Barca número 306 y Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-209/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, para un predio con una superficie de 3,842.74 m², superficie de desplante de 2,689.918 m² (70%), un área libre de 1,152.822 m² (30%), 4 niveles s.n.b. y 3 sótanos, 42 viviendas, 114 cajones de estacionamiento.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64982-151GOCY17, de fecha 13 de octubre de 2017, en el que se especifica que la zonificación permitida es H 4/30/150 (Residencial, 4 niveles máximos de construcción, superficie total del predio 3,842.74, 30% (1,152.822 m²) mínimo de área libre, 70% (2,689.918 m² de superficie de desplante), superficie mínima de vivienda de 150 m², sin contar indivisos, superficie máxima de construcción 10,759.672 m² menos la superficie remetida en el 4to nivel de 4.00 m, 71 viviendas máximas permitidas).
5. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2589/2017, de fecha 31 de agosto de 2017, Dictamen Técnico en A.C. P. para la modificación del proyecto, consistente en la conservación, rehabilitación,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

modificación, adecuación y restauración de espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, así como para la ampliación de construcción de obra nueva para un total de 42 viviendas en 4 niveles (4 sótanos + P.B. + 4 niveles). -----

6. Oficio número 1939-C/1171 de fecha 06 de septiembre de 2017 de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, visto bueno a los ajustes y modificación para el proyecto de conservación, rehabilitación, modificación, adecuación y restauración de exteriores e interiores de inmueble de valor artístico, con la posibilidad de incorporar obra nueva en el predio.
7. Memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto a ejecutarse. -----

En materia de zonificación, a efecto de corroborar la autenticidad de los documentos señalados en el párrafo anterior, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-000565-2020 se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 64982-151GOCY17 de fecha 13 de octubre de 2017, así como si cuenta con Dictamen de Impacto Urbano tramitado para el predio objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/0720/2020 de fecha 06 de marzo de 2020, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de esa Secretaría, informó que después de una búsqueda en sus archivos localizó: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de folio 64982-151GOCY17 de fecha 13 de octubre de 2017. -----
- Solicitud de Dictamen de Estudios de Impacto Urbano con folio 41957-121GOCY/18 de fecha 13 de julio de 2018. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-000564-2020 se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría referida, informar si emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para la intervención del inmueble investigado, quien mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0346/2020, informó contar, entre otros, con lo siguiente: -----

- SEDUVI/CGDAU/DPCU/0027/2017 de fecha 05 de enero de 2017 con asunto de Dictamen Técnico en A.C.P. en el que informa que esa Dirección considera procedente únicamente la demolición parcial y conservación del inmueble de valor artístico, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias, y manifiesta que "(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición parcial de una superficie de 1,357.20 m² en 3 niveles (incluye sótano), entre los ejes (3-7) (A-F), (12-21) (k-p), (20-21) (a'-f') y (22-24) (s-v), que además incluye la conservación de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, con una superficie de 1,582.08 m² en 3 niveles (Sótano + P.B. + P.A.), entre los ejes (1-11) y (F-J), con una altura de 9.64 metros al piso terminado de la azotea, así como la rehabilitación y restauración de las fachadas (...)".
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/1179/2017 de fecha 26 de abril de 2017 con asunto de Dictamen Técnico en A.C.P. en el que informa que esa Dirección considera procedente la conservación,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

rehabilitación, restauración y ampliación de construcción de obra nueva y manifiesta que "(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición parcial de una superficie de 1,357.20 m² en 3 niveles (incluye sótano), entre los ejes (3-7) (A-F), (12-21) (k-p), (20-21) (a'-f') y (22-24) (s-v), que además incluye la conservación de los espacios exteriores e interiores con valor artístico, con una superficie de 1,582.08 m² en 3 niveles (Sótano + P.B. + P.A.), entre los ejes (1-11) y (F-J), con una altura de 9.64 metros al piso terminado de la azotea, así como la rehabilitación y restauración de las fachadas y ampliación de la construcción para obra nueva para 42 departamentos en 4 niveles (3 sótanos + P.B + 4niveles) (...)".

- SEDUVI/CGDAU/DPCU/2589/2017 de fecha 31 de agosto de 2017 con asunto de Dictamen Técnico en A.C.P. en el que informa que esa Dirección considera procedente la modificación del proyecto aprobado, por lo que se cancela el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1179/2017 y manifiesta que "(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto aprobado, consistente en: la conservación, rehabilitación, modificación, adecuación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, en una superficie de 1,582.08 m² en 3 niveles (Sótano + P.B. + P.A.), entre los ejes (2-13) y (J-K), con una altura de 10.86 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 8,913.73 m² y bajo nivel de banqueta de 6,504.29 m² (de los cuales 550.99 m² son para uso de amenidades), quedando una superficie de total habitada de 9,464.72 m² (incluye la conservación) (...)".
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/2959/2017 de fecha 02 de noviembre de 2017 con asunto de Opinión Técnica en A.C.P. en el que informa que esa Dirección considera procedente únicamente la fusión de los predios referidos y manifiesta que "(...) emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para únicamente la fusión de los dos (2) predios, con superficie de 3,842.74 y 228.36 m² respectivamente, dando un total de 4,071.1 m² ubicados en la calle Edgar Allan Poe número 327 y Calderón de la Barca número 306, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo (...)".
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/2375/2018 de fecha 18 de junio de 2018 con asunto de Dictamen Técnico en A.C.P. en el que informa que esa Dirección considera procedente la modificación del proyecto aprobado, por lo que se cancela el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2589/2017 y manifiesta que "(...) emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la ampliación del proyecto aprobado, consistente en la ampliación en los cuatro niveles y el semisótano, en una superficie de 628.51 m² sobre el nivel de banqueta, y una superficie de ampliación en el semisótano de 145.92 m², para un total de 45 viviendas en 4 niveles, con una altura de 14.40 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 9,542.24 m² (incluye la conservación) y bajo nivel de banqueta de 6,650.21 m², para una capacidad de 114 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados (...)".



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

- SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2445/2019 de fecha 05 de septiembre de 2019 con asunto de **Opinión Técnica en A.C.P.**, en el que manifiesta que "(...) emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2375/2018 de fecha 18 de junio de 2018 y los catorce (14) planos anexos que continúan vigentes (...)".

Aunado a lo anterior, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-000544-2020, solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo actividades de construcción en el predio de interés, quien mediante oficio número 0200-C/0112, informó que una vez realizada la búsqueda en los archivos de ese Instituto, se registra el oficio número 1737-C/1038 de fecha 16 de agosto de 2017, el cual indica lo siguiente:

"(...) En seguimiento a nuestro oficio número 1656-C/0979 de fecha 4 de agosto del presente, detallando el alcance de la intervención pretendida: es viable considerar las modificaciones al proyecto de intervención aprobado con oficio número 1044-C/0596 de fecha 18 de mayo de 2017, que implica la conservación, rehabilitación y restauración de la totalidad de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, en el área comprendida entre los ejes (J-K y 2-11), de acuerdo al plano de proyecto arquitectónico ARQ-01 presentado, incluyendo la rehabilitación y restauración de las fachadas; específicamente lo siguiente: colocación de elevadores en sótanos, intersección de volúmenes entre la obra nueva y el inmueble con valor artístico para generar circulaciones; retiro de secciones de losas en área de escaleras y vestíbulos para generar cubos de luz y adecuaciones de los vestíbulos en planta baja y alta para alojar viviendas (...)".

Asimismo, informó contar con el oficio número 1775-C/1109, de fecha 28 de junio de 2018, el cual indica lo siguiente:

"(...) se otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones al proyecto de intervención presentado (...)".

Finalmente, informó contar con el oficio número 2273-C/1293, de fecha 28 de septiembre de 2019, el cual indica lo siguiente:

"(...) se otorga prórroga al visto bueno emitido con oficio número 1775-C/1109 de fecha 28 de junio de 2018 para los ajustes y modificaciones al proyecto de intervención presentado para la conservación, rehabilitación, modificación, adecuación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (2-13) y (J-K), incluyendo la restauración de las fachadas; con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio. Lo anterior, de acuerdo con lo expresado en los arquitectónicos y memoria descriptiva anexos al presente oficio (...)".

Por otro lado, mediante oficio PAOT-05-300/300-000713-2020 se solicitó a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si la edificación investigada se encuentra catalogada o en su caso cuenta con alguna protección, así como si emitió autorización y/o visto bueno para los trabajos que se realizan en el sitio de interés. Al respecto, mediante



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

oficio 401.2C.6-2020/0424, informó que el inmueble de referencia no se encuentra catalogado en virtud de que no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento histórico y se encuentra fuera del polígono de protección de alguna Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de México. —

En materia de construcción, mediante oficio PAOT-05-300/300-000617-2020, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, corroborar la autenticidad de las documentales remitidas a esta Entidad por la persona denunciante. Al respecto, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/808/2020, informó que contaba con lo siguiente

- Calle Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, contaba con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición folio FMH-041-2017, de fecha 03 de abril de 2017 y Manifestación de Construcción folio FMH-B-209-2017 con Registro RMH-B-209-17, de fecha 13 de diciembre de 2017.
- Calle Calderón de la Barca número 306, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, localizó Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición con folio FMH-138-2016 de fecha 06 de septiembre de 2016.

Aunado a lo anterior, personal de esta Entidad se realizó la consulta del expediente que se integró para el proyecto constructivo de investigación ante la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, identificando la existencia, entre otros, de los siguientes documentos:

- Para el predio ubicado en Calderón de la Barca número 306, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.
 1. Licencia de Construcción Especial para demolición total No. MHLE/D/243/2016 con una superficie por demoler de 480.14 m² por medios manuales, de fecha 23 de septiembre de 2016.
 2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 599/2016 de fecha de expedición de 23 de junio de 2016.
 3. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2309/2016 de fecha 24 de agosto de 2016, en el que se refiere que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 480.14 m² en cuatro niveles (incluye azotea).
 4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38676-151CAOM16, de fecha de expedición 13 de junio de 2016, con una superficie del predio de 228.36 m², 30% de superficie de área libre (68.506 m²), 70% de superficie de desplante (159.852 m²), superficie máxima de construcción de 639.408 m² menos la superficie remetida en el 4to nivel de 4.00 metros, 4 viviendas permitidas.
 5. Memoria descriptiva para demolición.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

6. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, de fecha 08 de agosto de 2016, de folio 18024/16, para la demolición total de un inmueble construida en 4 niveles con aproximadamente 480.14 m² de construcción y se generarán 320 m² de residuos de construcción. Al interior del predio existen 3 árboles y al exterior 3 arbustos que no se afectarán.
7. Plan de Manejo de Residuos Sólidos para trámites de Impacto Ambiental, de fecha 08 de agosto de 2016.

Para el predio ubicado en Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

1. Licencia de Construcción Especial No. MHLE/D/115/2017 de fecha 27 de marzo de 2017, para la demolición parcial de un inmueble desarrollado en 3 niveles, el cual indica que se deberá respetar lo referido en el oficio SEDUVI/CGDUA/DPCU/0027/2017 de fecha 05 de enero de 2017, respecto del dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial.
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 706/2015 de fecha 15 de julio de 2015.
3. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0027/2017, de fecha 05 de enero de 2017, con asunto de Dictamen Técnico en A.C.P. en el que menciona "(...) *emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición parcial de una superficie de 1,257.20 m² en 3 niveles (incluye sótano), entre los ejes (3-7) (A-F), (12-21) (k-p), (20-21) (a'-f') y (22-24) (s-v), que además incluye la conservación de los espacios exteriores e interiores del inmueble con valor artístico, con una superficie de 1,582.08 m² en 3 niveles (Sótano + P.B. + P.A.), entre los ejes (1-11) y (F-J), con una altura de 9.64 metros al piso terminado de la azotea, así como la rehabilitación y restauración de las fachadas (...)*".
4. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, de folio 02507/17, de fecha 27 de enero de 2017, para "(...) LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE LAS ESTRUCTURAS EXISTENTES AL INTERIOR DEL PREDIO CONFORMADAS POR SÓTANO, PB Y PA, CON USO DE OFICINAS Y SERVICIOS, CON UNA SUP TOTAL CONSTRUIDA DE 2,939.28 M², DE LOS CUALES SE DEMOLERÁN 1,357.20 M² DESPLANTADOS EN SÓTANO, PB Y PA, SE CUENTA CON 95 ÁRBOLES (78 AL INTERIOR DEL PREDIO Y 17 AL EXTERIOR), QUE NO SERÁN AFECTADOS.
5. Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental, de fecha 27 de enero de 2017.
6. Oficio de observaciones al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-209-2017 registro RMH-B-209-2017, número DGSJG/DERA/10369/2018 de fecha 17 de agosto de 2018, signado por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, en el que se determina que deberá corregir todo el proyecto ejecutivo para dar cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo.
7. Memoria descriptiva de demolición y de protección a colindancias.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

En virtud de lo expuesto, de acuerdo a las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene lo siguiente:

DOCUMENTO	Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de desplante	Niveles	Vivienda	Cajones	Superficie de construcción total habitable
H 4/30/150 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 64982-151GOCY17	3,842.74 m ²	1,152.82m ² (30%)	2,689.91 m ² (70%)	4	71	-	-
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RMH-B-209-2017	3,842.74 m ²	1,152.822m ² (30%)	2,689.918 m ² (70%)	4	42	114	10,044.19 m ²
Memoria de Modificación a Proyecto Aprobado	3,842.74 m ²	1,152.822m ² (30%)	2,689.918 m ² (70%)	4 niveles	42	114	9,464.72 m ²

Al respecto, es de señalar que, la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, refiere lo siguiente:

"(...) La construcción bajo el nivel de banqueta, no se cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, siempre que este sea para estacionamiento, cuarto de máquinas y/o de basura, de lo contrario, si la solución arquitectónica justifica el uso habitacional, debajo del nivel de banqueta, este se permitirá y cuantificará dentro del total de superficie máxima de construcción permitida y para el máximo de niveles permitidos por la zonificación. De igual forma deberá cumplir con lo señalado en la Norma de Ordenación Particular Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo (...)".

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la obra se encuentra concluida y habitada parcialmente, aun con algunos departamentos en venta.

Por todo lo anterior, se tiene que al predio denunciado le aplica la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de 150 m²), así como que se trató el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de folio 64982-151GOCY17 de fecha 13 de octubre de 2017.

No obstante lo anterior, del Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-209-2017 y de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico presentada por los responsables de la obra a esta Entidad, se desprende que el sótano 1, considera vestíbulos, bodegas, amenidades como cine,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

gimnasio, vestidores, biblioteca y salón de usos múltiples, lo que constituye un uso habitacional por debajo del nivel de banqueta, por lo que atendiendo a lo previsto en la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, cuantificaria dentro del total de superficie máxima de construcción permitida.

En ese sentido, a efecto de mejor proveer esta Entidad solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), específicamente por cuanto hace a constatar que se respeten las densidades e intensidades permitidas, conforme a la zonificación aplicable al predio. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2004/2021, dicho Instituto informó que personal especializado en funciones de verificación, inició procedimiento de verificación administrativa y que las constancias derivadas de las diligencias, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación para su legal calificación.

Por otro lado, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, emitió oficio DGSJG/DERA/10369/2018, oficio de observaciones al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-209-2017 registro RMH-B-209-2017, número DGSJG/DERA/10369/2018, en el que se determina que deberá corregir todo el proyecto ejecutivo para dar cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo.

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 establece que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo.

Por otro lado, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el domicilio de denuncia, no se constató el derribo de arbolado, únicamente se observó que los árboles ubicados en la acera del predio fueron podados recientemente y que a decir del encargado únicamente se llevó a cabo el derribo de un árbol muerto con las autorizaciones correspondientes.

Al respecto, el apoderado legal de la persona moral responsable de la obra, presentó escrito ante esta Entidad realizando diversas manifestaciones y anexó entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

1. Evaluación de Impacto Ambiental, de folio 19091/17, de fecha 15 de septiembre de 2017.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

2. Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/15057/2017, de fecha 30 de noviembre de 2017, Resolución Administrativa de la Manifestación de Impacto Ambiental en la modalidad General, emitida por la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, en la que se autoriza el derribo de 14 árboles ubicados al interior del domicilio con una restitución física de 96 árboles, el retiro de un árbol con estado fitosanitario "muerto en pie" con una restitución física de 1 árbol y el retiro de un tocón, el trasplante de 41 árboles, así como la poda de 37 árboles.
3. Escrito dirigido al entonces Subdirector de Parques, Jardines y Sistemas Hídricos de la Delegación Miguel Hidalgo, de fecha 19 de febrero de 2018, en el que se solicita a la Alcaldía Miguel Hidalgo, autorización para el trasplante de 13 árboles sobre la banqueta de la calle Calderón de la Barca, así como autorizar un lugar dentro de la demarcación territorial para el trasplante de 28 árboles faltantes, en su caso, la donación al vivero delegacional.
4. Oficio DMH/DESU/SPJSH/JUDMAC/079/2018, de fecha 28 de marzo de 2018, con asunto de restitución por pérdida de la biomasa y trasplante de árboles, emitida por el Jefe de Unidad Departamental de Medio Ambiente y Compostaje de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en la que se especifica al solicitante las características con las que deberán contar los 97 árboles a restituir, el visto bueno para el trasplante de los 13 individuos arbóreos sobre la acera de Calderón de la Barca, así como, informe a la Dirección de Manejo y Regulación de Áreas Verdes Urbanas el trasplante de 28 árboles en el "Vivero Nezahualcóyotl".
5. Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006930/2018, de fecha 12 de junio de 2018, en el que se acuerda que la Dirección General de Regulación Ambiental autorizó el derribo de 15 árboles con una restitución física en el "Vivero Nezahualcóyotl".
6. Oficio DMH/DESU/SPJSH/JUDMAC/423/2018, de fecha 10 de septiembre de 2018, emitido por el Jefe de Unidad Departamental de Medio Ambiente y Compostaje de la Alcaldía Miguel Hidalgo, como respuesta al escrito presentado ante la entonces Delegación Miguel Hidalgo para la creación de un área verde de 1,722.84 m², y que especifica al solicitante las características para la creación del área verde en el domicilio Presa Falcón entre Presa las Virgenes a Presa Danxhó, Colonia Irrigación.
7. Escrito de fecha 13 de septiembre de 2018, dirigido al Subdirector de Parques, Jardines y Sistemas Hídricos de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en el que informa del vale de entrada de los 97 árboles solicitados.
8. Copia simple del vale Entrada de Plantas y Árboles para el vivero de la segunda sección por restitución, de fecha 20 de Agosto de 2018, de folio 074, entregado en la Subdirección de Parques, Jardines y Sistemas Hídricos de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, en el que presenta la entrega de 97 árboles: 15 Nisperos de 3mts, 12 Ciruelos de 3 mts, 10 Limón, 10 Naranjo, 10 Pata de Vaca de 3 mts, 10 Durazno de 3 mts, 10 Mandarinos de 3 mts, 10 Calistemos de 10 mts y 10 Huizaches de 3 mts.
9. DICTAMEN DEL ARBOLADO PROYECTO "EDGAR ALLAN POE 327".



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

10. PROGRAMA DE TRASPLANTE "EDGAR ALLAN POE 327".

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió Resolución Administrativa y/o autorización en materia de impacto ambiental. Al respecto mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/016264/2018, informó que emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015057/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, en la que autorizó el derribo de 14 árboles ubicados al interior del domicilio con una restitución física de 96 árboles, el retiro de uno muerto en pie con la restitución de 1 árbol, el retiro de un tocón, el trasplante de 41 árboles, así como la poda de 37 árboles, e informó que con fecha 31 de agosto de 2018, el promovente ingresó un escrito mediante el cual informó de la entrega de 97 árboles a la Alcaldía Miguel Hidalgo.

En ese sentido, si bien es cierto que esta Unidad no constató el derribo de arbolado en el predio denunciado, también lo es que el responsable obtuvo la manifestación de impacto ambiental en la modalidad general que autoriza el derribo de arbolado, así como que llevó a cabo la restitución correspondiente con árboles y la creación de un área verde.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el cumplimiento de condicionantes previstas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015057/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017.

Asimismo, corresponde a la Dirección de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo informar sobre la restitución de 97 árboles, remitiendo copia del informe y comprobante de entrega de arbolado que acrediten el cumplimiento de la restitución.

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, 85 fracción X y 89 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

- El predio ubicado Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, es el resultado de la fusión de los predios ubicados en Calderón de la Barca número 306 y Edgar Allan Poe número 327, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, le aplica la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de 150 m²). Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial y uno de los inmuebles preexistentes está catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que en el predio objeto de investigación se llevaban a cabo trabajos de obra nueva consistentes en la edificación de 3 cuerpos constructivos que desde la vía pública se apreció contaban con 4 niveles y un semisótano, de los cuales el último nivel estaba remetido, así mismo se observó la permanencia del inmueble catalogado en el que se identificaron trabajos menores en la fachada, proyecto que actualmente se encuentra concluido.
3. La Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, otorgó visto bueno para del proyecto de intervención al inmueble catalogado para la conservación, rehabilitación, modificación, adecuación y restauración de los espacios exteriores e interiores del inmueble, incluyendo la restauración de fachada, con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio.
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió Dictámenes Técnicos en Área de Conservación Patrimonial, para la conservación, rehabilitación, modificación, adecuación y restauración, así como para el proyecto de ampliación de 4 niveles y semisótano para 45 viviendas.
5. La Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 64982-151GOCY17, de fecha 13 de octubre de 2017, el cual autoriza la zonificación H 4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, superficie total del predio 3,842.74, 30% (1,152.822 m²) mínimo de área libre, 70% (2,689.918 m² de superficie de desplante), superficie mínima de vivienda de 150 m², sin contar indivisos, superficie máxima de construcción 10,759.672 m² menos la superficie remetida en el 4to nivel de 4.00 m, 71 viviendas máximas permitidas).
6. Al amparo del certificado referido, los responsables de la obra tramitaron el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-209-2017, número RMH-B-209-17, de fecha 13 de diciembre de 2017 para la construcción de 42 viviendas en 4 niveles de altura, 1 semisótano y 3 sótanos con superficie de desplante de 2,689.91 m² y 1,152.82 m² de área libre con una superficie total de construcción de 15,418.02 m², superficie cuantificable de 10,044.19 m², superficie no cuantificable de 5,373.83 m², en un predio de 3,842.74 m² con uso habitacional plurifamiliar.
7. Del Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMH-B-209-2017 y de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico presentada por los responsables de la obra a esta Entidad, se desprende que el sótano 1, considera vestíbulos, bodegas, amenidades como cine, gimnasio, vestidores, biblioteca y salón de usos múltiples, lo que constituye un uso habitacional por debajo del nivel de banqueta, por lo que atendiendo a lo previsto en la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, cuantificaría dentro del total de superficie máxima de construcción permitida.
8. Se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), específicamente por cuanto hace a



EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

constatar que se respeten las densidades e intensidades permitidas, conforme a la zonificación aplicable al predio. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2004/2021, dicho Instituto informó que personal especializado en funciones de verificación, inició procedimiento de verificación administrativa y que las constancias derivadas de las diligencias, fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación para su legal calificación.

Por lo que le corresponde a dicho Instituto, remitir copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido dentro del procedimiento de verificación iniciado, e indicar las sanciones que resultaron procedentes, en su caso si los responsables realizaron acción para subsanar las irregulares detectadas.

9. La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, emitió oficio DGSJG/DERA/10369/2018, de prevención por cuanto hace al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-209-2017, número RMH-B-209-17, en el que determina que deberá corregir todo el proyecto ejecutivo para dar cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo y así cumplir con los niveles permitidos, por lo que le corresponde informar si se llevó a cabo la corrección y/o modificación del proyecto de constructivo registrado, para que cumpla con la superficie y niveles de construcción, en caso negativo indicar las acciones que llevó a cabo para que se iniciaran los procedimientos administrativos que al efecto haya lugar, en caso positivo, señalar que acciones se realizaron a efecto de cumplir lo determinado en el oficio de prevención, proporcionando a esta Entidad el aviso de autorización de uso y ocupación, así como el documento que acredite que la obra se ajusta al número de niveles y superficie de construcción permitida.
 10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en el predio denunciado, tomando en consideración los elementos vertidos en la presente, y determinar lo que conforme a derecho corresponda, remitiendo a esta Unidad el resultado de su actuación.
 11. En materia ambiental, de las diligencias realizadas por el personal adscrito a esta Entidad, no se constató el derribo de arbolado en el predio denunciado, no obstante lo anterior, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Resolución Administrativa de la manifestación d impacto ambiental en la modalidad general número SEDEMA/DGRA/DEIA/015057/2017 de fecha 30 de septiembre de 2017, en la que autorizó el derribo de 14 árboles ubicados al interior del domicilio, el retiro de un árbol muerto en pie, el retiro de un tocón, el trasplante de 41 árboles y la poda de 37 árboles, con una restitución física total de 97 árboles.
- Por lo que le corresponde a dicha Dirección General, informar el cumplimiento de condicionantes previstas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015057/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, remitiendo el soporte documental correspondiente.
12. Corresponde a la Dirección de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo informar si se realizó la restitución correspondiente consistente en la entrega de 97 árboles, remitiendo copia del informe y comprobante que acrediten el cumplimiento de la restitución.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2018-3398-SOT-1467
Y ACUMULADO PAOT-2019-3116-SOT-1218

Así como, informar el estatus de la creación de área verde autorizada en el sitio Presa Falcón entre Presa las Virgenes a Presa Danxhó, Colonia Irrigación, como medida de compensación por la pérdida de 1,722.84 m² de área verde, lo anterior informado mediante oficio DMH/DESU/SPJSH/JUDMAC/423/2018 de fecha 10 de septiembre de 2018.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. -Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y a la Dirección de Servicios Urbanos, todas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, 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.

