CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a 13 de octubre de 2016

SEDUVI/DGDU/A-POL/061/2016

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE **LAGO ALBERTO** NÚMERO **300,** COLONIA **ANÁHUAC I SECCIÓN,** DELEGACIÓN **MIGUEL HIDALGO**.

VISTAS las constancias que integran el expediente administrativo en que se actúa; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57, 87 fracción I y 88 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se procede a resolver el presente asunto conforme a los siguientes:

RESULTANDOS

1. Con fecha 23 de septiembre de 2015, el ciudadano Gerardo Gonzalo Moreno Corral, en su calidad de Apoderado Legal de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V., presentó solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación, mediante el formato TSEDUVI-CGDAU_CPA, a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se registró con número de **Folio 67420-61MOGE15.**

2. Para acreditar la propiedad del predio antes indicado, el interesado presentó la Escritura número 127,920, de fecha 8 de julio de 2015, expedida por el Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría número 9 del Distrito Federal, donde se hace constar la fusión de predios que otorga "Promociones y Servicios Polanco", Sociedad Anónima de Capital Variable.

3. Para acreditar la personalidad de su mandante, el interesado presentó la Escritura número 114,869, de fecha 9 de julio de 2008, expedida por el Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría número 9 del Distrito Federal, en la cual se hace constar la constitución de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil número 0387023.

4. Para acreditar su personería, el promovente presentó Escritura Púbica número 28,467 de fecha 15 de mayo de 2014, expedida por el Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Notario Público de la Notaría número 82 del Distrito Federal, en donde se hace constar el Poder General que otorga Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V. a favor de Gerardo Gonzalo Moreno Corral.

5. Credencial para Votar, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con número OCR [redacted]

6. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 741/2015, de fecha 20 de agosto de 2015, para el predio ubicado en la calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

7. Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con números de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008 para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, y folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

8. Certificado único de Zonificación de Usos del Suelo, con número de folio 32731-151ZEGO15 de fecha 21 de mayo de 2015.

9. Memoria Descriptiva del proyecto de Polígono de Actuación, con resumen general de áreas, croquis y cortes esquemáticos.

10. Reporte Fotográfico consistente en 24 fotografías y 42 larguillos fotográficos del predio y del área

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

de estudio, en donde se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria.

11. Estudio Técnico Urbano, suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano [redacted]

12. Dictamen por el que se aprueba la Solicitud de Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, en la Delegación Miguel Hidalgo de fecha 6 de noviembre de 2009.

13. Dictamen para la Modificación del Polígono de Actuación Autorizado con fecha 6 de noviembre de 2009, mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, en la Delegación Miguel Hidalgo, registrado bajo el número de folio 16955-118MOJO11, de fecha 26 de abril de 2011.

14. Dictamen de Impacto Urbano para los predios ubicados en calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con número de oficio 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012.

15. Manifestación de Construcción Tipo C, con número de folio RMH-C-03-12 de fecha 12 de junio de 2012, vigente hasta el 12 de junio de 2015, para los predios ubicados en calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

16. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para la ampliación (etapa 2), con número de folio RMH-C-016-2014 de fecha 12 de diciembre de 2014, vigente hasta el 12 de diciembre de 2017 para los predios ubicados en calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

17. Licencia de Fusión autorizada por la Delegación Miguel Hidalgo de fecha 4 de febrero de 2015, con número de folio 28/2014 y número DGOPDU/DDU/SL/US/FUS003/2015.

18. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para la ampliación (fase 2), con número de folio RMH-C-009-2015 de fecha 9 de septiembre de 2015, vigente al 9 de septiembre de 2018, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

19. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/3290/2016, de fecha 08 de julio de 2016, se previno al interesado, debido a que su solicitud no contenía toda la información necesaria y omitió diversos requisitos para el trámite en cuestión.

20. Mediante escrito presentado a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha 7 de septiembre de 2016, el interesado **desahogo la prevención**, con diversas manifestaciones en torno a lo solicitado y exhibiendo los siguientes documentos:

a) Oficio SEDUVI/DGAU/15098/2016 de fecha 8 de julio de 2016, suscrito por el Arquitecto Fernando Méndez Bernal, Director General de Administración Urbana de esta Secretaría, en el cual se indica que los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con números de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008 para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, y folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, son administrativa y legalmente válidos y vigentes, para los efectos legales para los cuales fueron requeridos.

b) Copia certificada de la Escritura número 127,920 de fecha 8 de julio de 2015, expedida por el

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Av. Insurgentes Centro No. 149, piso 13, Col. San Rafael
Del. Cuauhtémoc, C.P. 06470, Ciudad de México
seduvi@cdmx.gob.mx T. 5130 2100 Ext. 2100

Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, titular de la notaría número 9 del Distrito Federal, donde se hace constar la fusión de los predios ubicados en calle Lago Alberto Números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo los folios reales 569092 auxiliar 1 y 2, 1406602 y 1406602 auxiliar 1 al 3, 1406609, 1406610,1406602 auxiliar 1 y 1406609 auxiliar 1 al 469.

c) Memoria descriptiva que incluye cuadro de áreas de las edificaciones.

21. La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los artículos 76 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 107 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Con base en lo anterior y

CONSIDERANDO

I. Que el suscrito Arq. Felipe de Jesús Gutiérrez Gutiérrez, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, es competente para emitir Acuerdo sobre la solicitud para la Constitución del Polígono de Actuación, indicada en el resultando 1, de conformidad con lo señalado por los artículos 122 Apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 12 fracciones I, IV, V y VI y 87, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1°, 2° párrafo segundo, 3° fracciones I y VIII, 5°, 7°, 15 fracción II, 17, 24 fracciones I y XX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 2° fracción II, 3° fracción XXII, 4° fracción III, 7° fracciones I y XXIX, 76 fracción I, 78 y 87 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 2° fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXII, XXIV, 3°, 5°, 6° fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 7° fracciones I, II, III y IV, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; y 106, 107, fracciones I, II, III y IV, 109, 111, 113, 114 y 116 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

II. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/DGDU/D-POL/052/2016 de fecha 13 de octubre de 2016, presentado por el ciudadano Gerardo Gonzalo Moreno Corral, en su calidad de Apoderado Legal de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V., registrado con número de Folio **67420-61MOGE15**, para el predio ubicado en la Calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con una superficie de terreno de 27,702.88 m².

Para lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, conforme a la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y 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) que correspondería al predio en cuestión por la aplicación de 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.

III. Que conforme el anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de una obra consistente en un conjunto de 6 torres con zonificación Habitacional Mixto: 2 de ellas, ya construidas, por lo que para efectos de este dictamen, serán denominadas como torre 1 y torre 2, las cuales cuentan con un total de 36 niveles (PB + 35 niveles) cada una; las torres 3 y 4 contarán con un total de 37 niveles (PB + 36 niveles) cada una, la torre 5 que contará con 39 niveles y azotea (P.B. + 38 niveles y azotea) y la torre 6 que contará con 20 niveles (P.B.+ 19 niveles) . dichas torres compartirán en el nivel Planta Baja y Primer Nivel, un basamento para uso comercial.

Constituyendo así un complejo con una superficie total de construcción de 515,669.65 m², de los

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
[illegible]

cuales 304,731.68 m² se encontrarán sobre nivel de banqueta con zonificación Habitacional Mixto, y bajo nivel de banqueta se encontrarán 11 sótanos destinados para uso de estacionamiento en una superficie de 210,937.97 m²; el conjunto tendrá una superficie máxima de desplante de 12,023.91 m² y un área libre mínima de 15,678.97 m².

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano [redacted], con número de Registro [redacted], se libera la altura máxima de entrepiso, de 3.60 metros para uso habitacional y 4.50 metros para otros usos, en las torres 3 al 6 exclusivamente para el área del lobby de cada torre, el basamento para uso comercial, las amenidades para uso habitacional, accesos, cuartos de máquinas y terrazas al exterior, espacios que por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, debido a las instalaciones y servicios propios del edificio, logrando con ello comodidad e iluminación así como un mejor diseño arquitectónico, que le dé a las fachadas movimiento, visión, carácter y fuerza; además de que se contarán con diversas ingenierías, que para las instalaciones de cada nivel requerirá cada edificio, optimizando la correcta operación y eficiencia de dichos espacios.

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono conformado por el predio en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

V. Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 13,851.44 m² a 12,023.91 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 15,678.97 m², relocalizando 106,150.61 m² de potencial de desarrollo de los primeros 22 niveles hacia los niveles 23 al 40, manteniendo en todo momento los 304,731.68 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo a los interesados que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable:

1. Respetar los Usos del Suelo correspondientes a la zonificación HM (Habitacional Mixto), indicados en los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo y número de folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997.
2. Cumplir con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 10 y 11 publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril de 2005.
3. Cumplir las Normas Generales de Ordenación No. 4, 8 y 19 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.
4. Cumplir con la restricción de 7.5 metros sobre Calzada General Marinado Escobedo, establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LAGO ALBERTO NÚMERO 300, COLONIA ANAHUAC I SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

PRIMERO. Se deja sin efectos el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 6 de noviembre de 2009, así como el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la modificación del Polígono de Actuación autorizado con fecha 6 de noviembre de 2009, mediante el Sistema de Actuación Privado, registrado con el número de folio 16955-118MOJO11, de fecha 26 de abril de 2011, para los predios ubicados en la calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

SEGUNDO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/052/2016 de fecha 13 de octubre de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la calle **Lago Alberto** número **300**, Colonia **Anáhuac I Sección,** Delegación **Miguel Hidalgo**, conforme a lo establecido en los considerandos **II, III, IV y V** con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Zonificación	Niveles	Área libre mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máx. Const.	Densidad
			m^2	m^2	m^2	
Lago Alberto No. 300	Habitacional Mixto[1]	Hasta 39	15,676.97	12,023.91	304,731.68 S.N.B.	Z*

[1] Respetar los Usos del Suelo correspondientes a la zonificación HM (Habitacional Mixto), indicados en los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo y número de folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997.

* En el caso de la literal **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 todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano Ingeniero Arquitecto Jaime Bolaños Rojas, con número de Registro PDU-0075, se libera la altura máxima de entrepiso, de 3.60 metros para uso habitacional y 4.50 metros para otros usos, en las torres 3 al 6, **exclusivamente para el área del lobby de cada torre, el basamento para uso comercial, las amenidades para uso habitacional, accesos, cuartos de máquinas y terrazas al exterior**, espacios que por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, debido a las instalaciones y servicios propios del edificio, logrando con ello comodidad e iluminación así como un mejor diseño arquitectónico, que le dé a las fachadas movimiento, visión, carácter y fuerza; además de que se contarán con diversas ingenierías, que para las instalaciones de cada nivel requerirá cada edificio, optimizando la correcta operación y eficiencia de dichos espacios.
Los demás espacios, deberán cumplir con 3.60 metros para uso habitacional y 4.50 metros para otros usos.

TERCERO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando **VI**.

CUARTO. Gírese atento oficio al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, acompañado del comprobante de pago original que presente el interesado y copia certificada del presente Acuerdo, con la finalidad de que se lleve a cabo la inscripción del mismo, para que surta los efectos legales a que haya lugar.

QUINTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos conferidos en los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con números de folio VIJO4539308

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

de fecha 25 de julio de 2008 para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo, y folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SEXTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

SÉPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7° fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del suscrito, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE al ciudadano [redacted], en su calidad de Apoderado Legal de [redacted]; un ejemplar del presente acuerdo en original y otro para que se obre en el expediente y en su oportunidad archívese el presente asunto como concluido.

ASÍ LO ACORDO Y FIRMA EL ARQUITECTO FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

Esta hoja es parte integrante del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en la calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo.

FJGG/EAGR/KPMV/LRR

Exp. 41/2015