Ciudad de México, a 6 de noviembre de 2020

OFICIO NO. SG/DGJyEL/RPA/563/2020

DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

En ejercicio a la facultad conferida al Dr. José Alfonso Suárez Del Real y Aguilera, Secretario de Gobierno de la Ciudad de México, en la fracción II, del artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, relativa a la conducción de las relaciones de la Jefa de Gobierno con los organismos y poderes públicos locales y federales; y a lo dispuesto en los artículos 7, fracción I, inciso B) y 55, fracciones XVI y XVII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; por este medio adjunto el oficio S-34/SEDUVI/1119/2020 de fecha 20 de octubre de 2020, signado la Mtra. Ileana A. Villalobos Estrada, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual remite la respuesta al Punto de Acuerdo emitido por ese Poder Legislativo de esta Ciudad y comunicado mediante el similar MDSRPA/CSP/0785/2019.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. LUIS GUSTAVO VELA SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO
Y DE ENLACE LEGISLATIVO
ce-legis@secgob.cdmx.gob.mx

C.c.c.e.p. Subdirección de Control de Gestión y Atención Ciudadana en la SGCDMX.- En atención a los folios: 8271/6241
Mtra. Ileana A. Villalobos Estrada, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

LPML

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2020 LEONA VICARIO

SECRETARÍA DE GOBIERNO
JURÍDICA Y ENLACE LEGISLATIVO
RECIBIDO HORA 15:45

Ciudad de México, a 20 de octubre de 2020

S-34/SEDUVI/1119/2020

Asunto: Se emite contestación.

LIC. LUIS GUSTAVO VELA SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO Y DE ENLACE LEGISLATIVO DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO
P R E S E N T E

Me refiero a su oficio número **SG/DGJyEL/PA/CPCCDMX/393/2019** de fecha **16 de julio de 2019**, el cual adjunta el oficio número MDSRPA/CSP/0785/2019 de fecha 10 de julio de 2019, signado por el Diputado José de Jesús Martín Del Campo Castañeda, Presidente de la Mesa Directiva de la Comisión Permanente del Congreso de la Ciudad de México, mediante el cual hizo del conocimiento de esa Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México el Punto de Acuerdo aprobado por la Comisión Permanente del Congreso de la Ciudad de México, respecto a lo siguiente:

"PUNTO DE ACUERDO

Único.- Se exhorta a la titular de la Secretaria de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Mtra. Ileana Villalobos Estrada, a revisar el polígono de actuación de Lago Zurich 219 y 243, Colonia Ampliación Granadas, demarcación Miguel Hidalgo, can la finalidad de constatar la legalidad de las obras realizadas por la constructora Grupo Lar, al amparo de la referida herramienta de planeación urbana; y una vez efectuada esta revisián, en caso de detectar irregularidades, se proceda a la aplicación, de manera expedita, de las sanciones administrativas a que haya lugar." (Sic)

Para dar contestación a lo solicitado, respecto a constatar la legalidad de las obras realizadas en los predios ubicados en la calle Lago Zúrich números 219 y 243, Colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, me permito hacer de su conocimiento, que de conformidad a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal artículo 8 fracción IV, es atribución de los Jefes Delegacionales (ahora Alcaldes) "...*Recibir las manifestaciones de construcción e integrar el registro de las mismas en su Delegación conforme a las disposiciones aplicables, verificando previamente a su registro que la manifestación de construcción cumpla requisitos previstos en el Reglamento, y se proponga respecto de suelo urbano así como con el Procedimiento de Publicitación Vecinal; en los casos que así procede conforme a las disposiciones de esta Ley y sus Reglamentos*".

Aunado a lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 fracciones I, II y VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, corresponde a las personas titulares de las Alcaldías; supervisar, registrar, vigilar, entre otras acciones, las autorizaciones emitidas para la construcción que deriven del Polígono de Actuación y del Dictamen de Impacto Urbano.

Derivado de lo anterior, a efecto de constatar la legalidad de las obras, se sugiere remitir la petición a la Alcaldía Miguel Hidalgo, autoridad competente para verificar la información requerida.

Ahora bien, respecto a la revisión del Polígono de Actuación, me permito informar que, derivado de la búsqueda realizada en los archivos de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, ambas en esta Secretaría, se localizó antecedente de una solicitud de Constitución de Polígono de Actuación ingresada en fecha 13 de diciembre de 2007, la cual se resolvió como Procedente mediante Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de

Actuación Privado, para los predios ubicados en la calle Lago Zúrich números 219 y 243, Colonia Ampliación Granada, Delegación (ahora Alcaldía) Miguel Hidalgo de fecha 03 de marzo de 2008. En éste, se señala que, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997, a los predios les corresponde la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles y 50% mínimo de área libre), que otorga la Norma General de Ordenación número 10, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 41 de fecha 08 de abril de 2005, y la Norma número 2, correspondiente a Áreas de Actuación, referente a las Áreas con Potencial de Desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM), con restricciones mínimas laterales de 3.5 metros y restricciones en las colindancias conforme a lo que establece la Norma General de Ordenación número 7.

Mediante escrito ingresado el 02 de junio de 2008, la C. Patricia Olascoaga Reséndiz, en su carácter de representante legal de "Lar Crea Residencial I, S.A. de C.V.", y el Ing. Arq. Jaime Bolaños Rojas como Perito en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0332, presentaron ante esta Secretaría la solicitud de Modificación al Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado autorizado la cual derivó en la emisión de la Modificación al Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, con fecha 30 de septiembre de 2008, mencionando en su considerando Segundo lo siguiente:

> *"...que los instrumentos jurídicos que acreditan la propiedad, la personalidad jurídica de los interesados, Constancias de Alineamiento y Número Oficial y Certificado de Usa del Suelo, se encuentran vigentes y obran en el expediente que sustenta el Dictamen par el que se autoriza la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, siendo los mismos documentales, los que, ampararán la presente Modificación..." (sic)*

La modificación solicitada consistió en aumentar su Área de Desplante en un 0.57% que representan 373.05 m^2, disminuir su Área Libre en un 0.57% que representan 373.05 m^2 y aumentando 2 viviendas, conservando la misma volumetría, superficie máxima de construcción y niveles autorizados.

Posteriormente, con fecha 08 de octubre de 2010, se recibió la Segunda solicitud de Modificación del Dictamen de Constitución del Polígono de Actuación para los predios antes citados, la cual se resolvió como Procedente de acuerdo a lo establecido en el Dictamen para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación autorizado con fecha 30 de septiembre de 2008, mediante el Sistema de Actuación Privado y Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen emitido para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación autorizado con fecha 30 de septiembre de 2008, mediante el Sistema de Actuación Privado, ambos de fecha 01 de abril de 2011. Dicha modificación consistió en disminuir la superficie máxima de construcción de 553,260.00 m^2 a 553,257.20 m^2 lo cual representa una disminución de 2.80 m^2, disminuyendo la altura de su edificio más bajo pasando de 9 niveles a 8 niveles y aumentando 859 viviendas, pasando de 3,565 a 4,424 viviendas autorizadas, conservando su Área de Desplante y su Área Libre, su volumetría, para quedar con los siguientes lineamientos:

Segunda Modificación de Constitución del Polígono de Actuación **1° de abril de 2011**

Predio	Superficie	Área Libre		Área de Desplante		Sup. Máxima de Construcción		Niveles	Viviendas
	m2	m2	%	m2	%	m2	CUS		
Lago Zurich Nos. 219 y 243	65,958.33	37,645.33	57.07	28,313.00	42.93	553,257.20	8.39	de 8 a 50	4,424

Por otra parte, el análisis realizado al expediente de la solicitud para la Constitución del Polígono de Actuación reveló ciertas inconsistencias, mismas que se hicieron del conocimiento de la Dirección General de Asuntos Jurídicos en esta Secretaría. Asimismo, se cuenta con antecedente de una Acción Pública para los predios en comento radicada con número de expediente TJ/I-103303/2019 ante la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México en la cual se presentó el análisis realizado como prueba, procedimiento que se encuentra pendiente de resolución.

Las inconsistencias antes indicadas radican en lo siguiente:

1. Mediante la Escritura Pública número 80,588 de fecha **07 de abril de 2008**, expedida por el Licenciado Alfonso González Alonso, Titular de la Notaría Pública número 31 del Distrito Federal, actuando como suplente en el protocolo de la Notaría Pública 19 de la que es titular el Licenciado Miguel Alessio Robles, se hizo constar, entre otros actos **La Transformación de la Sociedad** "Lar Crea Residencial I, S.A. de C.V." a una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable para quedar desde ese momento en adelante como **"Lar Crea Residencial I, S. de R.L. de C.V."** y **La revocación de Poderes y los Poderes otorgados por "Lar Crea Residencial I, S.A. de C.V."**, cuyo Aviso de Transformación de "Lar Crea Residencial I, S. de R.L. de C.V." fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 07 de abril de 2008.

   La revisión realizada al expediente que obra en la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano concluye que la persona moral a la que representaba la C. Patricia Olascoaga Reséndiz, ya no existía como tal, al haberse realizado la transformación de la sociedad como se indicó anteriormente.

   En definitiva, me permito indicar que, derivado de la revisión realizada al expediente conformado para la solicitud de Constitución de Polígono de Actuación ingresada en fecha 08 de octubre de 2010, se observa que el particular ingresó la Escritura Pública número 97,759 de fecha 13 de febrero de 2010, expedida por el Licenciado José Visoso del Valle, Titular de la Notaría Pública número 92 del Distrito Federal, en la cual constan, entre otros actos, el Contrato de Compraventa a favor de Dorian's Tijuana, Sociedad Anónima de Capital Variable; documentación que acredita que Lar Crea Residencial I. S de R.L. de C.V. no es la única propietaria de los inmuebles. Derivado de lo anterior, toda vez que no se presentó Escritura Pública que acreditara la Constitución de la Sociedad ni el poder que otorga la misma a favor de su Apoderado Legal para llevar a cabo la Constitución del Polígono de Actuación, se acredita que el particular no ingresó la totalidad de los requisitos establecidos en el formato US-POL vigente al momento del ingreso.

2. De conformidad a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial de Distrito Federal el 29 de enero de 1996 y al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, entonces vigentes, no se prevé la posibilidad de modificar los Dictámenes para la Constitución del Polígono de Actuación; por lo tanto, no existe fundamento legal que sustente la modificación al Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación de fecha 03 de marzo de 2008, siendo que se debería haber llevado a cabo una nueva Solicitud de Constitución de Polígono de Actuación.

3. Para la conformación de la nueva solicitud de modificación al Polígono de Actuación aprobado inicialmente no se presentó Estudio Técnico Urbano; necesario para poder dictaminar cualquier solicitud para la Constitución de un Polígono de Actuación, motivo por el cual no se cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El presente oficio se fundamenta en los artículos 6°, 7° y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y en el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

Hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E

MTRA. ILEANA A. VILLALOBOS ESTRADA
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.c.e.p.- Dr. Eduardo Juárez Aguirre.- Coordinador General de Desarrollo Urbano.
Dr. Rolando Cañas Moreno.- Director General de Asuntos Jurídicos.
Mtro. Emmanuel Alejandro León Martínez.- Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Subdirectora de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
Arq. Susana Camacho Barrios.- J.U.D. de Polígonos y Áreas de Actuación.
O.T. CGDU 2595/2019, Oficio 393/2019, SEDUVI No. 009410, Volante SDU1909410-01
IAVE/EJA/EALM/MRC/SCB/ sfmr