

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25

Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2022

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, XI y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-123-SOT-25 y acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2**, relacionado con la denuncia y la investigación presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de enero de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (demolición, excavación y publicitación vecinal) y fusión de predios, por los trabajos de obra que se realizan en calle Spencer número 425 y calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de enero de 2022.

Con fecha 05 de enero de 2022, la titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, por las intervenciones y modificaciones que se realizan en el predio ubicado en calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Para la atención de la denuncia presentada y de la investigación de oficio, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), conservación patrimonial, construcción (demolición, excavación y publicitación vecinal) y fusión de predios, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación H/12/35 (Habitacional, 12 niveles máximo de altura, 35% mínimo de área libre, Vivienda mínima: 250 m²). -----

Asimismo, se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención y/o construcción (demolición y excavación) y para la fusión de los predios ubicados en calle Spencer número 425 y calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. En respuesta, la Dirección en comento informó que los inmuebles de referencia se localizan en Área de Conservación Patrimonial, y que en sus archivos cuenta con: -----

- Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/732/2021**, de fecha 18 de mayo de 2021, para llevar a cabo la demolición total de la edificación existente, conformada por semisótano, planta baja, planta alta y azotea, con una superficie total de construcción de 696.99 m², emitido para el inmueble ubicado en calle Spencer número 425, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021**, de fecha 18 de mayo de 2021, para llevar a cabo la demolición total de la edificación existente, conformada por planta baja, planta alta y azotea, con una superficie total de construcción de 737.33 m², emitido para el inmueble ubicado en calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2418/2021** de fecha 05 de noviembre de 2021, mediante el cual se emitió una Prevención para el proyecto de obra nueva pretendido, a razón de no cumplir con la restricción mínima indicada en la Norma de Ordenación Particular a la construcción para diversas zonas, además de que se deberá atender lo indicado en la Norma de Ordenación Particular para el Paisaje Urbano. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25

Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

- Dictamen técnico **no favorable** en estricta materia de conservación patrimonial número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0068/2022**, de fecha 10 de enero de 2022, para el proyecto de obra nueva, por incumplir con la Normatividad aplicable del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco". -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 17 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observaron dos predios delimitados parcialmente por tapiales metálicos que sobresalen del alineamiento; sin constatar trabajos constructivos. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado de los predios objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Con independencia de lo anterior, a efecto de mejor proveer y atender el principio de exhaustividad en la atención de la investigación, en fecha 06 de julio de 2022 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos, constatando que los dos predios continúan delimitados parcialmente por tapiales metálicos que sobresalen del alineamiento; sin constatar trabajos constructivos. -----

Ahora bien, derivado de la revisión a las documentales aportadas por la SEDUVI, se advierte que para llevar a cabo la demolición total de los inmuebles investigados, se cuenta con los Dictámenes Técnicos favorables números **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/732/2021** y **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021**; no obstante, la SEDUVI emitió dictamen técnico no favorable para el proyecto de obra nueva, por incumplir con la normatividad aplicable del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco"; por lo que previo a la ejecución de los trabajos de obra nueva, el particular deberá presentar ante esa Secretaría un proyecto constructivo que cumpla con el citado Programa Parcial, para la obtención del dictamen técnico correspondiente. -----

En conclusión, a los predios ubicados en calle Spencer número 425 y calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, les corresponde la **zonificación H/12/35** (Habitacional, 12 niveles máximo de altura, 35% mínimo de área libre, Vivienda mínima: 250 m²). Asimismo, se encuentran dentro de Área de Conservación Patrimonial, y cuentan con tres Dictámenes Técnicos de la SEDUVI en materia de conservación patrimonial, dos de éstos favorables para demolición total, y uno no favorable para el proyecto de obra nueva; no obstante, actualmente no se realizan trabajos de demolición ni de obra nueva en los predios, conforme a lo constatado en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 17 de marzo y 06 de julio. -----

2. En materia de construcción (demolición, excavación y publicitación vecinal) y fusión de predios.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra o instalación y para excavar** cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. De igual manera, el **artículo 63** del Reglamento citado, establece que no procede la expedición de la licencia de construcción especial, respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la **fusión de predios**, efectuados sin autorización de la Administración. -----

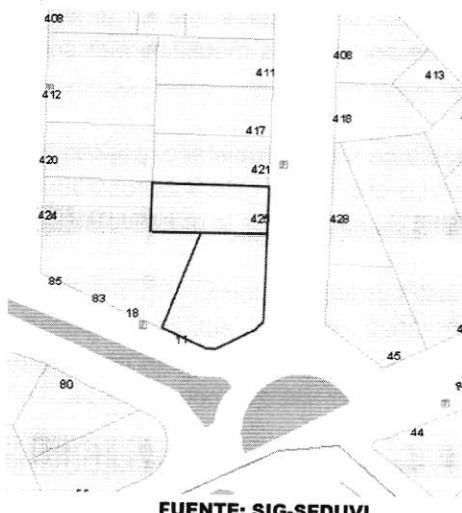


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

Derivado de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX), se advierte que los predios objeto de denuncia están ubicados en Av. Campos Elíseos número 11 y Calle Spencer número 425, tal y como se observa en la siguiente imagen.





Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la Modalidad de Obra Nueva folio **FMH-B-023-2021**, con número de registro RMH-B-023-21, de fecha 04 de junio de 2021, para el predio ubicado en **Av. Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, con superficie de 1,363.25 m², para un proyecto de obra nueva de 12 niveles y 3 sótanos, con superficie de desplante de 843.81 m² (61.90%), superficie de área libre de 519.44 m² (38.10%), y superficie de construcción sobre nivel de banqueta (s.n.b.) de 9,995.25 m², para 32 viviendas. -----
- Constancias de Alineamiento y Número Oficial folios **531/2020 y 529/2020**, de fecha 18 de diciembre de 2020, para los predios ubicados en calle Spencer número 425 y calle Campos Elíseos número 11, respectivamente. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13543-151OLGE20, con fecha de expedición 19 de octubre de 2020, para el predio ubicado en calle Campos Elíseos número 11, colonia Chapultepec Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, que certifica la zonificación **H/12/35/250** (Habitacional, 12 niveles máximo de altura, 35% mínimo de área libre, Vivienda mínima: 250 m²), para un máximo de 25 viviendas permitidas. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8369-151OLGE20, con fecha de expedición 10 de junio de 2020, para el predio ubicado en calle Spencer número 25, colonia Chapultepec Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, que certifica la zonificación **H/12/35/250** (Habitacional, 12 niveles máximo de altura, 35% mínimo de área libre, Vivienda mínima: 250 m²), para un máximo de 16 viviendas permitidas.

Derivado del análisis de las documentales aportadas por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se desprende que los predios investigados cuentan con Licencia de Fusión de Predios folio **003/21**, y con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la Modalidad de Obra Nueva folio **FMH-B-023-2021**, para un proyecto de 32 viviendas en 12 niveles; no obstante, conforme al artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, **el procedimiento de publicitación vecinal es un requisito indispensable** para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de licencias de fusiones, entre otros permisos y licencias, por lo que previo a tramitar la licencia de fusión de predios y a registrar la manifestación de construcción del proyecto de obra nueva, el particular debió agotar el citado procedimiento de publicitación vecinal para obtener las constancias de publicitación correspondientes, situación que no aconteció -----

Aunado a lo anterior, se advierte que los predios investigados no cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para demolición, ni con la Licencia de Construcción Especial para Demolición prevista en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que **desde septiembre de 2008 hasta abril de 2021**, los inmuebles investigados contaban con dos niveles de altura cada uno, ventanas hacia las vialidades, cada uno delimitado por rejas metálicas y bardas perimetrales, así como vegetación; accesos vehiculares y peatonales, tal y como fue constatado durante el reconocimiento de hechos

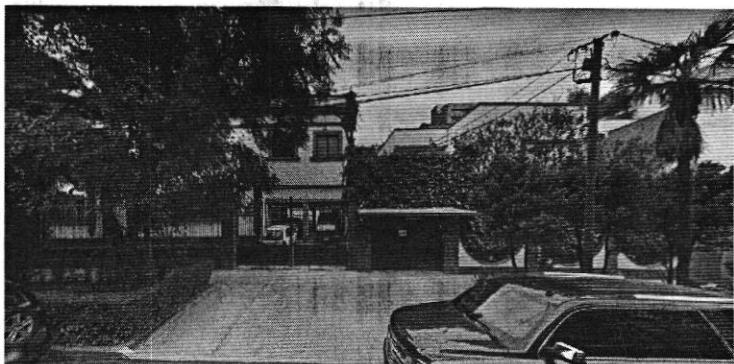


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en **marzo de 2022**, advirtiendo que solamente se realizó la colocación de tapiales metálicos, como se observa en las siguientes imágenes:



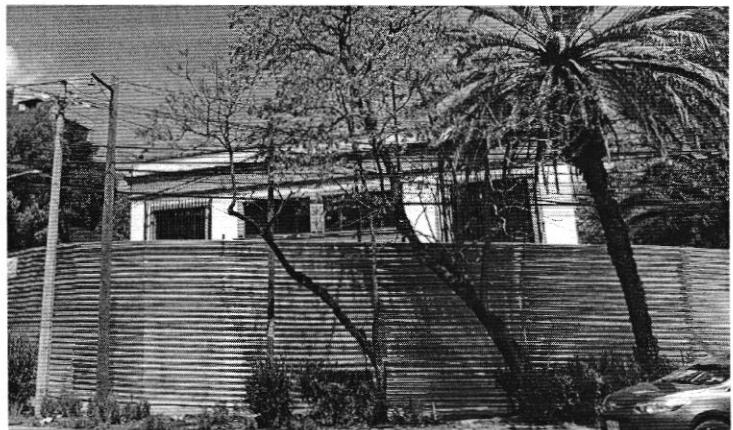
SPENCER 425
SEPTIEMBRE 2008- ABRIL 2021
FUENTE: GOOGLE MAPS



SPENCER 425
FUENTE: RECONOCIMIENTO DE HECHOS PAOT
2022

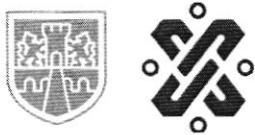


AV. CAMPOS ELÍSEOS 11
SEPTIEMBRE 2008- ABRIL 2021
FUENTE: GOOGLE MAPS



AV. CAMPOS ELÍSEOS 11
FUENTE: RECONOCIMIENTO DE HECHOS PAOT
2022

No obstante, a efecto de mejor proveer y atender el principio de exhaustividad en la atención de la investigación, en fecha 06 de julio de 2022 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un segundo reconocimiento de hechos, donde se constató que los dos inmuebles continúan delimitados por tapiales metálicos; pero sin constatar intervenciones, demoliciones o trabajos de excavación, ni obra nueva



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

De lo antes expuesto, se concluye que para los predios ubicados en calle Spencer número 425 y calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se trató la Licencia de Fusión de Predios folio 003/21, y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la Modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-023-2021, con número de registro RMH-B-023-21, para un proyecto de 32 viviendas en 12 niveles; sin contar con las respectivas constancias de publicitación vecinal, en contravención con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; aunado a que no cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para demolición, ni con la Licencia de Construcción Especial para Demolición. Cabe mencionar que, a la fecha de emisión de la presente, en los predios no se realizan trabajos de demolición, excavación ni de obra nueva.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones legales conducentes, a fin de dejar sin efectos la Licencia de Fusión de Predios folio 003/21 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B en la Modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-023-2021, con número de registro RMH-B-023-21, toda vez que no se agotó el procedimiento de publicitación vecinal previsto en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento.

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

1. A los predios ubicados en calle Spencer número 425 y calle Campos Elíseos número 11, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, les corresponde la zonificación H/12/35 (Habitacional, 12 niveles máximo de altura, 35% mínimo de área libre, Vivienda mínima: 250 m²).

Asimismo, se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se observaron dos predios delimitados parcialmente por tapiales metálicos que sobresalen del alineamiento; asimismo, se observó una lona con información de la Manifestación de Construcción, para el domicilio de Av. Campos Elíseos No. 11. Durante la visita no se constataron trabajos de demolición en proceso de ejecución, tampoco se observaron trabajos de obra nueva ni trabajadores.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

3. Los predios objeto de investigación cuentan con Dictámenes Técnicos favorables números **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/732/2021** y **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/759/2021**, emitidos por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la demolición total de los dos inmuebles, así como Dictamen Técnico no favorable número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0068/2022**, para el proyecto de obra nueva, por incumplir la Normatividad aplicable del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco". -----
4. Para los predios investigados se trató la Licencia de Fusión de Predios folio **003/21**, y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la Modalidad de Obra Nueva folio **FMH-B-023-2021**, con número de registro RMH-B-023-21, para un proyecto de 32 viviendas en 12 niveles; sin contar con las respectivas constancias de publicitación vecinal, en contravención con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Los inmuebles motivo de denuncia no cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para demolición, ni con Licencia de Construcción Especial para Demolición. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones legales conducentes, a fin de dejar sin efectos la Licencia de Fusión de Predios folio 003/21 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B en la Modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-023-2021, con número de registro RMH-B-023-21, toda vez que no se agotó el procedimiento de publicitación vecinal previsto en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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. Se ~~dejanta~~ salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-123-SOT-25
Y Acumulado PAOT-2022-IO-2-SOT-2

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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. -----

JAINC/ACH/SEBC