



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 OCT 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción III, 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-2022-6577-SOT-1647**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de noviembre 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 desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Anatole France número 146, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de diciembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el traslado de la resolución administrativa de fecha 25 de mayo de 2022, relacionada con el expediente PAOT-2021-5139-SOT-1104, en la cual se investigaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), también se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I, 94 y 95 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 desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial) y construcción (obra nueva).

De los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2021-5139-SOT-1104, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 25 de mayo 2022, se concluyó lo siguiente.

"(...)

1. *Al predio objeto de investigación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HM/4/30 (Habitacional mixto, 4 niveles máximo de Altura, 30% mínimo de rea libre).*



Adicionalmente, es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite los trabajos realizados.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, se constató al costado sur del predio, una edificación de reciente construcción conformada por 5 niveles de altura y un semisótano, misma que al momento de la diligencia se observaron trabajadores al interior de la edificación, también se perciben emisiones de ruido consistentes en martilleos. ----
3. La Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/038/2015 de fecha 15 de junio de 2015, y mediante Acuerdo correspondiente, se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación para el predio de mérito, debiendo cumplir con un superficie de desplante de construcción de 586.00 m², una superficie de área libre mínima de 318.80 m² y una altura máxima de 18.88 metros. -----
4. De la superposición de imágenes de los planos arquitectónicos sobre la base cartográfica de Google Maps se desprende que el predio en cuestión cuenta, una superficie de desplante de construcción de 564.85 m², una superficie de área libre de 339.95 m² y una altura en la edificación de obra nueva de 17.70 desarrollado en 5 niveles, lo cual se apega a los lineamientos establecidos en el Dictamen por medio del cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación para el predio de mérito. -----
5. El Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3379/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Visto Bueno emitido por Instituto Nacional de Bellas Artes para el proyecto de intervención con número 0110-C/0056 de fecha 17 de enero de 2017, únicamente contaban con vigencia hasta el 25 de enero de 2017 y 18 de enero de 2018, por lo que actualmente carecen de vigencia, lo anterior cobra relevancia pues dichos documentos, si bien cuando se registró la Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Ampliación y Modificación folio FMH-B-200-17 y Registro RMH-B-200-17 de fecha 24 de noviembre de 2017, ya no contaban con vigencia, en razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la misma Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
6. La Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, informó que para el predio de mérito, se localizó un procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, en el cual señalo que contra dicho procedimiento se interpuso juicio de nulidad el cual se encuentra sub judice. Por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa enviar a esta Subprocuraduría, el resultarlo del procedimiento de verificación ejecutado respecto al inmueble objeto de investigación. -----
7. La Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Ampliación y Modificación folio FMH-B-200-17, con vigencia hasta el 25 de noviembre del 2023, fue registrada con el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3379/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016 y el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes para el proyecto de intervención con número 0110-C/0056 de fecha 17 de enero de 2017, documentos que al momento del registro no contaban con vigencia, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, a



través de sus áreas adscritas y competentes en la materia, realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos dicha Manifestación Construcción; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

(...)"

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 25 de mayo de 2022, dentro del expediente PAOT-2021-5139-SOT-1104, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/5872_RES_ADM_SOT_1104_2021_LDCCM.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

Como se hizo mención anteriormente, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de Altura, 30% mínimo de rea libre), donde los usos de suelo para oficinas, tiendas de ropa y joyerías se encuentra permitidos, de conformidad con la tabla de usos de suelo anexa al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar una edificación de 4 niveles de altura completamente edificada y cuya planta baja se encuentra a doble altura y cuenta con un mezzanine, en dicha edificación se encuentra operando un establecimiento con giro de boutique de ropa y accesorios, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción, tampoco se observaron trabajadores de obra. -----

A efecto de mejor proveer, es necesario señalar que de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 15 de agosto 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el motor de búsqueda de google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, encontrándose una página electrónica relacionada con el predio objeto de investigación (<https://leisureandlux.mx/conoce-lusso-brnds-el-nuevo-retail-de-lujo-en-la-cdmx/>), de la consulta se corroboró que en el inmueble de interés, **se encuentra operando el establecimiento denominado "Lusso Brnds", con giro de tiendas de ropa y joyerías;** dicha información tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (se anexan imágenes para mayor referencia). -----



Fuente: página electrónica <https://leisureandlux.mx/conoce-lusso-brnds-el-nuevo-retail-de-lujo-en-la-cdmx/>

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-00372-2023 emitido por esta Entidad, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionar copia de los Certificados de Uso de Suelo, expedidos por esa Secretaría relacionadas con el predio objeto de investigación, no obstante a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por dicha Dirección General.

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-000390-2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con antecedente alguno respecto de Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos para el funcionamiento de establecimientos mercantiles y en caso de no contar con lo señalado, instrumentar verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y de ser el caso imponer la medidas y sanciones que a derecho correspondan.

En razón de lo anterior, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-3247/2023, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía antes mencionada, informo a esta Subprocuraduría que en fecha 13 de mayo de 2022 emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble investigado, radicado bajo el número de expediente 0220/2022/OB, dichas constancias fueron remitidas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Alcaldía, a efecto de substanciar el Procedimiento referido.

Por lo antes expuesto, es de concluirse que si bien el uso de suelo ejercido en el predio en cuestión se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable al mismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, resolver el procedimiento de verificación administrativa dentro del expediente 0220/2022/OB y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto.

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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- 1. Los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente PAOT-2021-5139-SOT-1104, del cual



se emitió Resolución Administrativa en fecha 25 de mayo de 2022, por lo que se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

- 2. Al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de Altura, 30% mínimo de rea libre), donde los usos de suelo para oficinas, tiendas de ropa y joyerías se encuentra permitidos, de conformidad con la tabla de usos de suelo anexa al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----
3. Del reconocimiento de hechos y la consulta en el motor de búsqueda de Google, se constató que en el predio objeto de investigación opera el establecimiento denominado "Lusso Brnds", con giro de tienda de ropa y joyería. -----
4. Si bien el uso de suelo ejercido en el predio en cuestión se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable al mismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, resolver el procedimiento de verificación administrativa dentro del expediente 0220/2022/OB y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.-. Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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. -----

IGP/RAGT/LDCM