



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3168-SOT-1241
Y ACUMULADOS PAOT-2019-3956-SOT-1502
PAOT-2023-2226-SOT-666

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 NOV 2023

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 XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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-2019-3168-SOT-1241 y acumulados PAOT-2019-3956-SOT-1502, PAOT-2023-2226-SOT-666, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 01 de agosto y 30 de septiembre de 2019; así como 19 de abril de 2023, tres personas ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y fusión de predios), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445 y Calle Goldsmith número 100 y 102, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 14 de agosto y 18 de octubre de 2019, así como 02 de mayo de 2023.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, Colonia Polanco III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

Para la atención de la denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva y fusión de predios), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 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 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 construcción (obra nueva y fusión de predios) y desarrollo urbano (zonificación)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, se da cuenta que para los predios ubicados en Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, Colonia Polanco III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, aplican las siguientes zonificaciones:



- Para el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, le aplica la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m² de superficie mínima de vivienda) donde el uso de suelo para comercio se encuentra permitido en todos sus niveles de conformidad con la "Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo", mientras que el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido. -----
- Para los predios ubicados en Calle Ibsen número 75, Calle Goldsmith números 100 y 102 les corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m² de superficie mínima de vivienda) donde únicamente el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos perimetrales, al interior se constató una estructura metálica a base de vigas de acero y losas nervadas, con altura de 3 niveles, estructura que se encontró parcialmente cubierta con malla sombra y lonas, no se constataron trabajadores de obra ni trabajos en ejecución, asimismo se constataron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el expediente 0084/2023/OB de fecha 28 de junio de 2023: -----



Reconocimiento de Hechos 20 de julio de 2023

Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, Colonia Polanco III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-006642-2019 y PAOT-05-300/300-03064-2023 al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra, documentales con las cuales acreditaran los trabajos constatados. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del inmueble objeto de denuncia presentó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Instrumento notarial mediante el cual se acredita la personalidad del apoderado legal. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 74/2019 y fecha de expedición del 08 de febrero de 2019 para el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante el cual se establece restricción de 3 metros en los frentes con Avenida Masaryk y Calles Goldsmith e Ibsen. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 056/2021 y fecha de expedición del 03 de febrero de 2021 para el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante el cual se establece restricción de 3 metros en los frentes con Avenida Masaryk y Calles Goldsmith e Ibsen. -----
- Solicitud de licencia de subdivisión, fusión o relotificación de fecha 30 de junio de 2009, con sello de recepción de fecha 04 de agosto de 2009 así como Licencia de subdivisión, fusión o relotificación autorizada número DGODU/DDU/SL/US/FUS013/2009 de fecha 10 de septiembre de 2009, para la fusión de los predios ubicados en Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, Colonia Polanco III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo con superficie de predio resultante de 1,650.66 m². -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMH-B-174-2015 de fecha 26 de octubre de 2015 y vigencia al 26 de octubre de 2018, mediante el cual se autoriza un proyecto de modificación y ampliación para oficinas y comercio en 4 niveles de altura con 3 sótanos, con una superficie de predio de



1,650.66 m², superficie de desplante de 1,237.99 m², superficie de área libre de 412.67 m² (25%), superficie de modificación s.n.b de 1,488.08 m², superficie de ampliación s.n.b de 2,225.89 m² y superficie total s.n.b de 3,713.97 m².

- Prórroga de Manifestación de Construcción tipo "B" en modalidad de obra nueva con número de folio FMH-B-PRO-021-2018 con vigencia del 27 de octubre de 2018 al 27 de octubre de 2021.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 37408-151VERO14 con fecha de expedición del 17 de junio de 2014 para el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, Colonia Polanco III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumento mediante el cual se desprende la Licencia de Fusión de Predios No. 023 de fecha 10 de septiembre de 2009, en la cual se señala que la superficie total del predio es de 1,650.66 m², asimismo se refiere que la porción de terreno con superficie de 661.37 m² correspondiente a Presidente Masaryk número 445 le aplica la zonificación Habitacional Comercial, altura máxima de 9 m, 25% mínimo de área libre; a la fracción de terreno con superficie de 360.06 m² ubicada en Ibsen número 75 con base en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 6893-161VERO14, le corresponde el uso de suelo para oficinas en 833.00 m²; a la fracción de terreno con superficie de 242.10 m² ubicada en Goldsmith número 100 con base en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 47238-184LELU10, le corresponde el uso de suelo para oficinas en 1,231.00 m²; y a la fracción de terreno con superficie de 387.12 m² ubicada en Goldsmith número 102 con base en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo con número de folio 48340-184LELU10, le corresponde el uso de suelo para oficinas en 502.30 m².
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 56597-151ESRO17 con fecha de expedición del 18 de agosto de 2017, instrumento mediante el cual se acredita la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m² de superficie de vivienda mínima), así como la zonificación HC/4/30/150 (4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m² de superficie de vivienda mínima), en una superficie de predio de 1,647.79 m².
- Memoria descriptiva del proyecto y planos arquitectónicos para un proyecto de oficinas y comercio.
- Estudio de reingeniería geotécnica.

Ahora bien, es importante señalar que de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Atención de Denuncias e Investigación de Oficio (SASD), se da cuenta de la existencia del expediente PAOT-2016-2675-SOT-1083 y acumulado PAOT-2017-909-SOT-402, cuyos hechos coinciden con los del presente expediente y se relaciona con el inmueble de referencia, derivado de la presentación de dos denuncias ciudadanas, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 13 de octubre de 2017, documental que fue trasladada mediante acuerdo de fecha 27 de noviembre de 2019 y en la que se concluye, entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...)

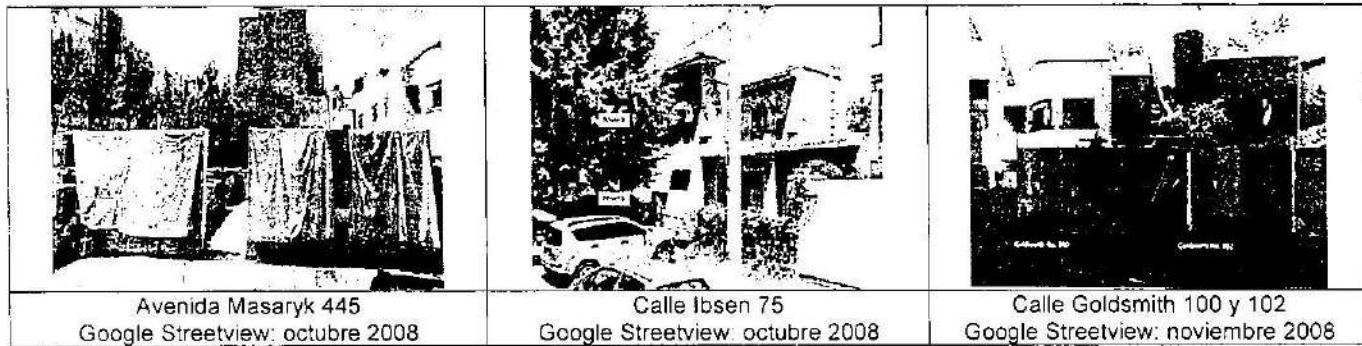
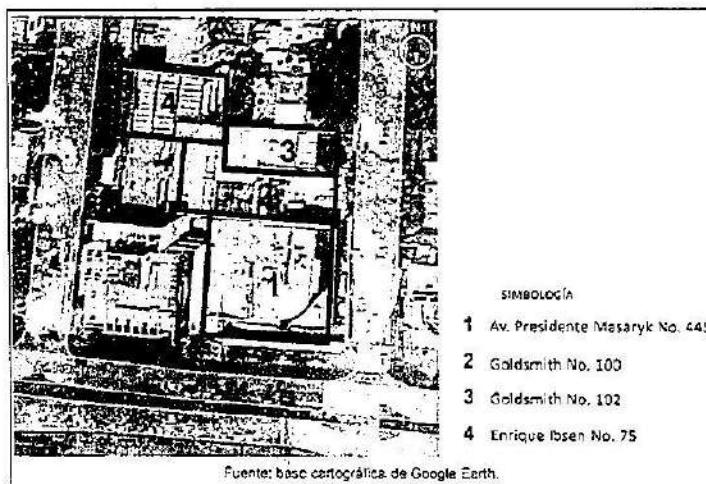
3. Los predios motivo de denuncia cuentan con la Licencia de Fusión de Predios número DGODU/DDU/SL/US/FUS013/2009, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 700/2014, en la que se determinó como resultado de los predios fusionados que el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, Colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo cuenta con una superficie total de 1,650.66 m².
4. El predio resultado de la fusión, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 37408- 151VERO14 de fecha 17 de junio de 2014, en el que se señaló que para el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445 con una fracción de terreno de 661.37 m², le aplica la zonificación **habitacional con comercio en una superficie ocupada por uso de 1,488.08 m²**; para el ubicado en Calle Goldsmith número 100 con una fracción de terreno de 242.10 m² le corresponde el uso de oficinas en una superficie de 1,231.00 m² con base en el Certificado por Derechos Adquiridos folio 47238-184LELU10; al ubicado en Calle Goldsmith número 102 con una fracción de terreno de 387.13 m² le corresponde el uso de oficinas en una superficie de 502.30 m² con base en el Certificado por Derechos Adquiridos folio 48340-184LELU10; y al ubicado en Calle Ibsen número 75, con una fracción de terreno de 360.06 m² le corresponde el uso de oficinas en una superficie de 883.00 m² con base en el Certificado por Derechos Adquiridos folio 6893-161VERO14, así como el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 38391- 151VIAR15



de fecha 9 de julio de 2015, en el que se señaló que es aplicable la **zonificación HC 4/30** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) en una fracción de terreno de **661.37 m²** y la **zonificación H 4/30** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre) en una fracción de terreno de **989.29 m²**.

5. Para los predios ubicados en Calle Goldsmith números 100 y 102 y Calle Ibsen número 75, se pretenden acreditar derechos adquiridos para el uso de oficinas una superficie a ocupar de 2,616.30 m² mediante el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 37408-151VERO14 de fecha 17 de junio de 2014, los cuales han prescrito, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México vigente que establece que los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en el que se deje de ejercer el uso del que se trate, toda vez que de los reconocimientos de hechos realizados por persona adscrita a esta Entidad en fechas 26 de octubre de 2016, 9 de marzo, 6 de junio y 14 de agosto, todos de 2017 se constaron trabajos de construcción de una obra nueva con un avance en la excavación los cuales no son recientes, así como de las imágenes obtenidas del Google Maps desde el año 2008 dichos inmuebles se encuentran deshabitados.

(...)"

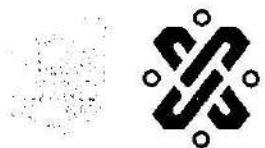


Avenida Masaryk 445
Google Streetview: octubre 2008

Calle Ibsen 75
Google Streetview: octubre 2008

Calle Goldsmith 100 y 102
Google Streetview: noviembre 2008

En razón de lo anterior, de las determinaciones realizadas en la resolución administrativa del expediente PAOT-2016-2675-SOT-1083 y acumulado PAOT-2017-909-SOT-402, se da cuenta que los derechos adquiridos para el uso de suelo de oficinas para los predios ubicados en Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, lo anterior señalado en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo con folio 37408- 151VERO14 y fecha de expedición fecha 17 de junio de 2014, prescribieron desde el año 2008, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México así como los artículos 158 y 161 de su Reglamento, aunado a que en dichos predios se realizaron trabajos de demolición total, documental que a su vez fue empleada para el trámite de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Registro de Manifestación de Construcción, por lo que dicho Certificado fue emitido mediando error.



Lo anterior cobra relevancia, pues a efecto de substanciar la materia de fusión de predios, en el caso particular los ubicados en Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, al estar inmersos dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, son sujetos de aplicación de la "Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación" del referido Programa Parcial, la cual establece lo siguiente:

"(...) Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 40.00 metros, conservando en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, es decir, mantener el número de niveles, porcentaje de área libre y superficie de vivienda permitidos por la zonificación aplicable, y en consecuencia respetar los usos de suelo permitidos en la zonificación correspondiente a cada uno de los predios (...)"

Énfasis añadido.

Dicho lo anterior, si bien el predio resultante de la fusión de los predios que nos atañen, cuenta con un frente de 48 metros sobre Calle Goldsmith, con lo que se cumple la condicionante establecida por dicha Norma referente al frente del predio; no obstante, tal como lo establece la referida norma cada predio que integró la fusión debe mantener la zonificación que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco, es decir, mantener el número niveles, porcentaje de área libre y superficie de vivienda permitidos por la zonificación aplicable, y por ende respetar los usos de suelo permitidos en la zonificación correspondiente a cada uno de los predios; en consecuencia, el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445 debe mantener el uso de suelo Habitacional con comercio en planta baja, el cual puede desarrollar el uso de suelo comercial en todos los niveles por encontrarse en el tramo de "Plinio a Arquímedes", conforme a lo establecido en la "Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo", y por lo que hace a los predios ubicados en Calle Goldsmith número 100 y 102 y Calle Ibsen número 75, al aplicarles la zonificación Habitacional, deben mantener el uso de suelo exclusivamente habitacional, por lo que en estos predios no puede desarrollarse el uso de suelo comercial en ninguno de sus niveles.

En razón de lo anteriormente expuesto, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, numero de niveles, superficie mínima libre, superficie de desplante, Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción al frente, al fondo del inmueble y demás aplicables al caso), por lo que mediante oficio INVEA/CDMX/DEVA/0865/2023, ese Instituto informó que en fecha 26 de abril de 2023, personal especializado en funciones de verificación de este instituto, se constituyó en los inmuebles investigados, a efecto de realizar inspecciones oculares, asentando en las actas respectivas lo siguiente: "(...)...obra nueva en proceso (...) letrero de obra con domicilio en Presidente Masaryk 445, Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo (...) Al momento se observa fusión de predios con calle Ibsen número 75, calle Goldsmith 100 y 102..." (...)", adicionalmente ese Instituto informó que en fecha 30 de mayo de 2023 se inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio objeto de denuncia, mismo que se encuentra en substanciación, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en materia de desarrollo urbano (zonificación, numero de niveles, superficie mínima libre, superficie de desplante, Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción al frente, al fondo del inmueble y demás aplicables al caso) para el predio objeto de denuncia, así como considerar lo determinado en la presente resolución, imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Asimismo, en atención a los argumentos vertidos en los párrafos que antecede se da cuenta que el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo con número de folio 37408- 151VER014 y fecha de expedición fecha 17 de junio de 2014, fue emitido mediando error, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General de Asuntos Jurídicos, ya sea revocar de oficio el mencionado Certificado en su caso, promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



Ahora bien, respecto a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/2132/2023, la Subdirección de Licencias de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que de la búsqueda de los archivos, registros y controles de esa Dirección Ejecutiva, se cuenta con antecedente de **Registro de Manifestación de Construcción con folio RMH-B-174-15 de fecha 26 de octubre de 2015 con vigencia al 26 de octubre de 2018**, documental presentada por el particular, asimismo, cuenta con antecedente de trámite de prórroga de Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio FMB-B-PRO-006-2019 con fecha de solicitud del 14 de enero de 2019 y sello de recepción de fecha 16 de enero de 2019, para los trabajos de armado y colocación de cimentación, planta baja, 1er nivel, 2do nivel, 3er nivel y azotea (cuarto de máquinas) en el predio de mérito.

No obstante lo anterior, esa Alcaldía informó que cuenta con oficio AMH/SGGAJ/DERA/4717/2019 de fecha 14 de junio de 2019, mediante el cual se determinó dicha **solicitud de prórroga como improcedente en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en consecuencia, el citado Registro de Manifestación de Construcción carece de validez, toda vez que perdió su vigencia**.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SCI/OF-569/2023, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcción con número de expediente 0084/2023/OB el día 14 de abril de 2023, asimismo, de los reconocimientos de hechos realizados se constataron sellos de clausura impuestos en el predio de mérito para dicho procedimiento.

Adicionalmente, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-14331/DGSU/2023, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que cuenta con una solicitud de Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, mismo que no procedió por falta de impulso por parte del usuario.

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría, a efecto de mejor proveer, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informó que no se cuenta con solicitud alguna de dictamen de estudio de impacto de movilidad para el predio objeto de denuncia.

Asimismo, a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedente alguno sobre solicitud de adhesión al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México y/o alguna otra modalidad de los Acuerdos de Facilidades Administrativas para el predio de mérito.

En virtud de lo anterior se concluye, que el proyecto de obra nueva para oficinas y comercio en 4 niveles de altura que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que de conformidad con lo señalado por dicha Alcaldía, la Manifestación de Construcción con folio RMH-B-174-15 tramitado para esos trabajos carece de vigencia y el trámite de Prorroga de Registro Manifestación de Construcción con folio FMB-B-PRO-006-2019 se determinó como improcedente de acuerdo con el oficio AMH/SGGAJ/DERA/4717/2019 de fecha 14 de junio de 2019, emitido por esa Alcaldía. Por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la multicitada Alcaldía enviar a esta Subprocuraduría copia de la Resolución que recayó al procedimiento con número 0084/2023/OB, iniciado en materia de construcción para el inmueble de mérito, el cual derivó en la imposición de sellos de clausura, así como realizar las acciones tendientes a que el estado de clausura prevalezca, de ser el caso, realizar las acciones legales que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2.-En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos los hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras producto de trabajos de construcción, toda vez que no se constataron actividades, asimismo el citado predio contó con sellos de clausura impuestos por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Lo anterior se robustece con el acta circunstanciada levantada con motivo de la llamada telefónica entablada con la persona denunciante, quien manifestó que las actividades que generaban ruido han terminado dado que la obra se encuentra clausurada, por lo que se actualiza lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por existir imposibilidad material.



Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Los derechos adquiridos para el uso de suelo de oficinas acreditados mediante el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo con número de folio 37408-151VER014 y fecha de expedición 17 de junio de 2014, instrumento en el cual se refieren los Certificados por Derechos Adquiridos con números folios 47238-184LELU10, 48340-184LELU10 y 6893-161VER014 para los predios ubicado en Calles Goldsmith números 100, 102 e Ibsen número 75 respectivamente, han prescrito, toda vez que dichos inmuebles se encuentran desahitados desde el año 2008, lo anterior en términos del artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México vigente, así como los artículos 158 y 161 de su Reglamento. Asimismo, de conformidad con la "Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, dichos predios deben mantener la zonificación que le asigna el citado Programa Parcial.

Por lo anterior, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, al predio ubicado en ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102, Colonia Polanco III Sección Alcaldía Miguel Hidalgo, aplican las siguientes zonificaciones: para el inmueble ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, le aplica la zonificación HC/4/30/150 (Habitacional con comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m² de superficie mínima de vivienda) y le aplica la "Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo" en la cual se permite desarrollar el uso de suelo comercial en todos los niveles; mientras que para los predios ubicados en Calle Ibsen número 75 y Calle Goldsmith números 100 y 102 les corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m² de superficie mínima de vivienda) y por lo tanto deben mantener el uso de suelo exclusivamente habitacional, por lo que en estos tres predios no puede desarrollarse el uso de suelo comercial en ninguno de sus niveles.

2. Los predios motivo de denuncia cuentan con la Licencia de Fusión de Predios número DGODU/DDU/SL/US/FUS013/2009, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 700/2014, en la que se determinó como resultado de los predios fusionados que el predio ubicado en Avenida Presidente Masaryk número 445, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con una superficie total de terreno de 1,650.66 m².
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias metálicas perimetrales, al interior se constató una estructura metálica a base de vigas de acero y losas nervadas, con altura de 3 niveles, estructura que se encontró parcialmente cubierta con malla sombra y lonas, no se constataron trabajadores de obra ni trabajos en ejecución, asimismo se constataron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el expediente 0084/2023/OB de fecha 28 de junio de 2023.
4. El proyecto de obra nueva para un edificio con uso de suelo comercial y de oficinas que se ejecuta en el predio objeto de denuncia no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, toda vez que de conformidad con lo señalado por dicha Alcaldía, contó con Registro de Manifestación de Construcción con folio RMH-B-174-2015 de fecha 26 de octubre de 2015 y vigencia al 26 de octubre de 2018, sin embargo carece de vigencia, asimismo la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con antecedente de trámite de Prorroga de Registro de Manifestación de Construcción con folio FMB-B-PRO-006-2019 con fecha de solicitud del 14 de enero de 2019 y sello de recepción de fecha 16 de enero de 2019, mismo se determinó como improcedente por parte de esa Alcaldía mediante el oficio AMH/SGGAJ/DERA/4717/2019 de fecha 14 de junio de 2019, por lo que no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que ampare dichos trabajos.



5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar a esta Subprocuraduría copia de la Resolución que recayó al procedimiento número 0084/2023/OB, iniciado en materia de construcción para el predio objeto de denuncia, el cual derivó en la imposición de sellos de clausura, así como realizar las acciones tendientes a que el estado de clausura prevalezca, de ser el caso, realizar las acciones legales que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en materia de desarrollo urbano (zonificación, numero de niveles, superficie mínima libre, superficie de desplante, Norma de Ordenación Particular para restricciones a la construcción al frente, al fondo del inmueble y demás aplicables al caso) para el predio objeto de denuncia, así como considerar lo determinado en la presente resolución, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
7. El Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo con número de folio 37408-151VER014 y fecha de expedición fecha 17 de junio de 2014 para el predio objeto de denuncia, fue emitido mediando error, por lo que en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio de su Dirección General de Asuntos Jurídicos, ya sea revocar de oficio el mencionado Certificado en su caso, promover Juicio de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
8. Durante los reconocimientos los hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras producto de trabajos de construcción, toda vez que el predio de mérito contó con sellos de clausura impuestos por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, asimismo, mediante llamada telefónica, la persona denunciante manifestó que las actividades que generaban ruido han terminado dado que la obra se encuentra clausurada.-----

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 y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos de la Ciudad de México, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento.

H
IGP/RAGT/AAC