



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 MAR 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 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-IO-90-SOT-71, relacionado con la investigación presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de noviembre 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 en las disposiciones jurídicas en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan calle Calderón de la Barca número 97, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII 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 conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de 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 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, al predio investigado le corresponde la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m<sup>2</sup>). -----

Adicionalmente, se encuentra 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. -----

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de octubre de 2022, personal adscrito a esta Procuraduría hizo constar que el predio se encontraba delimitado con tapiales fijos y cubierto por malla sombra en la parte superior. Adicionalmente, se observó un andamio en el que se encontraban trabajadores de la obra realizando el retiro de acabados de la fachada (cantera negra). -----

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con un oficio emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), mediante el cual informó a esta Procuraduría que el inmueble en cuestión se localiza en Área de Conservación Patrimonial, y que derivado de una denuncia ciudadana tuvo conocimiento que en el inmueble se realizaron trabajos de demolición sin contar con los permisos correspondientes. Adicionalmente, informó que no cuenta con antecedentes de dictamen técnico para intervenciones en el Espacio Público. -----

Posteriormente, en fecha 06 de diciembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, diligencia durante la cual se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un inmueble preexistente de dos niveles, en el que se encuentran dos locales comerciales en funcionamiento, sin constatar trabajos de demolición o construcción; sin embargo, una persona que atendió la diligencia manifestó que le dieron mantenimiento al lugar durante los 2 meses previos a la visita. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 07 de febrero de 2023, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa “JET STORE MEXICO”, S.A. P. de I. de C.V., manifestó que “... **NO REALIZO** ningún tipo de obra mayor y únicamente de conformidad a lo existente en el local, se decoró, acabados de pintura y se realizaron trabajos de mantenimiento del mármol existente en la fachada y **NO ASÍ NINGÚN** trabajo de demolición o de construcción...”. Adicionalmente, aportó diversas documentales relacionadas con el inmueble objeto de investigación. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que desde **octubre de 2008**, el inmueble investigado contaba con 2 niveles, tenía fachada con acabados en madera; posteriormente, para **enero de**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

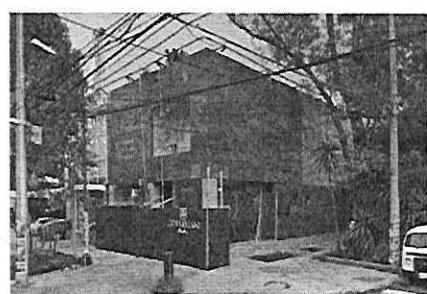
**2011**, se advierte que en el inmueble se realizan trabajos de remodelación, por observarse cubierto con película adhesiva, mientras que en **julio de 2011**, se observa que las intervenciones consistieron en la colocación de cantera en la fachada, la cual se mantuvo así hasta agosto de 2022. Sin embargo, para **octubre de 2022**, en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se constataron nuevas intervenciones en la fachada, observando que el inmueble se encontraba cubierto con tapiales y malla sombra; y finalmente, en **diciembre de 2022**, se constató que la fachada ahora es de mármol de color negro, tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



Octubre 2008



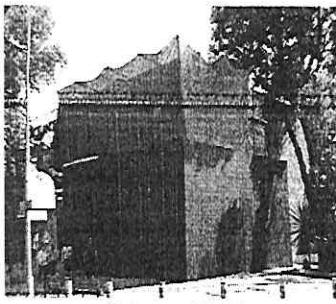
Enero 2011



Julio 2011



Agosto 2009



Octubre 2022



Diciembre 2022

Fuente: Google Maps

Fuente: Reconocimiento de hechos realizados por PAOT.

En este orden de ideas, se advierte que los trabajos de remodelación de la fachada, consistentes en el retiro de los acabados de cantera para la colocación de mármol negro, se realizó sin contar con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que el día 01 de diciembre



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Calderón de la Barca número 97, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m<sup>2</sup>), **se encuentra en Área de Conservación Patrimonial** y no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la SEDUVI para los trabajos de remodelación que se realizaron en la fachada, por lo que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano ejecutado en el predio objeto de investigación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

## 2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, demoler una obra o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento establece que para construir y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 24 de octubre de 2022, personal adscrito a esta Procuraduría constató que se realizaban intervenciones en la fachada del inmueble, consistentes en el retiro de los acabados (cantera negra), sin observar letrero con los datos de la obra. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición y de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que para el predio en comento no localizó antecedente en materia de construcción. -----

Posteriormente, en fecha 06 de diciembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que la fachada contaba con acabados de mármol color negro. Durante la visita no se constataron trabajos de demolición ni de obra nueva en proceso de ejecución. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

Ahora bien, como se mencionó en el apartado “1. En materia de conservación patrimonial”, el particular manifestó que no había realizado ningún trabajo de obra mayor y que solo se dio mantenimiento al mármol de la fachada; sin embargo, como se expuso en el análisis multitemporal, el mármol color negro se colocó recientemente en el predio objeto de investigación, toda vez que hasta agosto de 2022, la fachada del inmueble contaba con materiales de cantera.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de remodelación que se realizaron en la fachada del inmueble ubicado en calle Calderón de la Barca número 97, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, no contaron con Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), por los trabajos de cambio de acabados realizados en la fachada del inmueble objeto de investigación, e imponer las sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.

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

- Al predio ubicado en calle Calderón de la Barca número 97, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m<sup>2</sup>).

Adicionalmente, se encuentra 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el inmueble objeto de investigación se realizaban trabajos de retiro de acabados de cantera en la fachada, sin observar letrero con los datos de la obra. -----
3. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de remodelación de la fachada, consistentes en el cambio de acabados de cantera por mármol negro. -----
4. El inmueble objeto de investigación no contó con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para los trabajos de remodelación que se realizaron en la fachada. -----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, por lo que corresponde a ese Instituto concluir conforme a derecho dicho procedimiento, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa, e imponer las sanciones procedentes; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
6. Los trabajos de remodelación no contaron con Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación), por los trabajos de cambio de acabados realizados en la fachada del inmueble objeto de investigación, e imponer las sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-90-SOT-71

----- 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA

