



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 MAY 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5139-SOT-1104**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de octubre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos de construcción 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 22 de octubre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo son el Programa Delegacional Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcción, ambos vigentes para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación).

En este sentido, 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 área libre). -----

Adicionalmente, es sujeto de aplicación de la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

de la Ciudad de México y visto bueno por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite los trabajos realizados.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación levantando el acta circunstanciada correspondiente, diligencia en la cual se constató un predio conformado por dos edificaciones, la primera, ubicado en el lado norte del predio está conformado por dos niveles, dicha edificación es de uso comercial y se observa la denominación "Imagenus Advanced Diagnostics in Healthcare", mientras que al costado sur del predio se observa una edificación de reciente construcción conformada por 5 niveles de altura y un semisótano, al momento de la diligencia se observaron trabajadores al interior de la edificación, también se perciben emisiones de ruido consistentes en martilleos. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante oficio SEDUVI/DEGOU/DPCUEP/2450/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021, informó que emitió dictamen favorable en materia de Conservación Patrimonial mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3379/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, para los trabajos consistentes en restauración y mantenimiento de la totalidad del inmueble, así como la restauración de las fachadas, el retiro del pórtico actual y la restitución de la marquesina original y la ampliación de construcción de obra nueva al sur del predio para un local comercial únicamente en planta baja y oficinas en los niveles superiores, para un total de 5 niveles de acuerdo a la altura permitida del Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/038/2015 de fecha 15 de junio de 2015, emitido para el predio de mérito. -----

En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que **emitió Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/038/2015 de fecha 15 de junio de 2015**, por medio del cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación y toda vez que debido a que la solicitud para formar parte del Polígono de Actuación realizada por el particular, se ingresó a través de Ventanilla Única, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI-SITE el 07 de febrero de 2014 y en fecha 06 de junio de 2014 se abrogó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, versión 2008, estableciendo el nuevo Programa la no aplicación de los Polígonos de Actuación, por lo que resultan aplicables al trámite los artículos quinto y sexto transitorios del Programa Vigente. -----

Dicho lo anterior, es necesario citar, **el artículo quinto transitorio** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 6 de junio de 2014, el cual establece que **los permisos, autorizaciones, licencias y aplicación de instrumentos que se encuentren en trámite al momento de la entrada en vigor del presente Decreto, se tramitarán conforme a las disposiciones vigentes, en el momento en que se haya presentado su solicitud.**-

Además, el **artículo sexto transitorio** del Programa Parcial, antes mencionado, prevé que **las disposiciones resultantes de la aplicación de instrumentos para el desarrollo urbano, anteriores a la entrada en vigor del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, continuarán vigentes.**-----

Con base a las anteriores consideraciones, se emitió **el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado**, Conformado por el predio ubicado en Calle Anatole France número 146, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo quedando con los siguientes lineamientos: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

Altura Máxima	18.88 metros
Área Libre mínima	318.80 m ²
Área máxima de desplante	586.00 m ²
Superficie Máxima de Construcción Permitida	2,035.80 m ²
Usos del Suelo	Habitacional Plurifamiliar y/o Oficina y Comercio en Planta Baja

...
-----] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 904.80 m² (1) [-----
-----] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN.- Sujeta a Restricciones-*** [-----
J***SUJETO ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE
ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO[...", (sic).

En razón de lo anterior, quien se ostentó como copropietaria del predio objeto de investigación, presentó como medio probatorios, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1128/2015 de fecha 21 de diciembre de 2015. -----
- Registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de modificación y ampliación con número de folio FMH-B-200-17 de fecha 24 de noviembre de 2017 y vigencia hasta el 24 de noviembre de 2020. -----
- Prórroga para el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FMH-B-PRO-042-2021 con vigencia del 25 de noviembre de 2020 al 25 de noviembre de 2023. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3379/2016 de fecha 24 de noviembre de 2016, **con vigencia de un año a partir del día siguiente de la emisión del Dictamen**, para los trabajos consistentes en restauración y mantenimiento de la totalidad del inmueble, así como la restauración de las fachadas, el retiro del pórtico actual y la restitución de la marquesina original y la ampliación de construcción de obra nueva al sur del predio para un local comercial únicamente en planta baja y oficinas en los niveles superiores, para un total de 5 niveles con una altura de 17.70 metros al techo alto de la losa de azotea, de acuerdo a la altura permitida del Polígono de Actuación. ----
- 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 **con vigencia de un año a partir del día siguiente a la emisión del Visto Bueno**, para los trabajos consistentes en restauración y mantenimiento de la totalidad del inmueble, así como la restauración de las fachadas, el retiro del pórtico actual y la restitución de la marquesina original y la ampliación de construcción de obra nueva al sur del predio para un local comercial únicamente en planta baja y oficinas en los niveles superiores, para un total de 5 niveles con una altura de 17.70 metros al techo alto de la losa de azotea, de acuerdo a la altura permitida del Polígono de Actuación. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 39-151REJU17 de fecha de expedición 23 de enero de 2017, en el cual se observa el Acuerdo por el que se Aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado conformado por el predio objeto de denuncia. -----
- Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) con sello de recibido por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

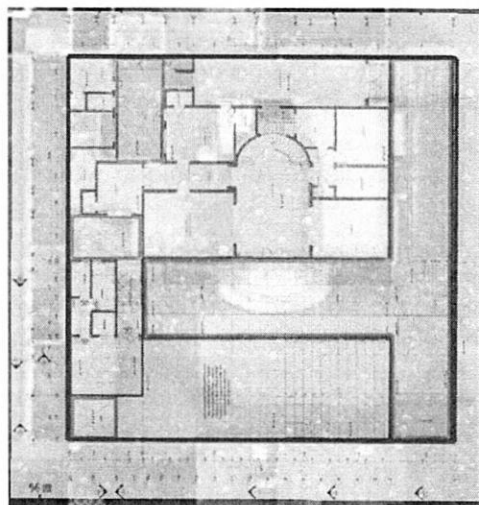


EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

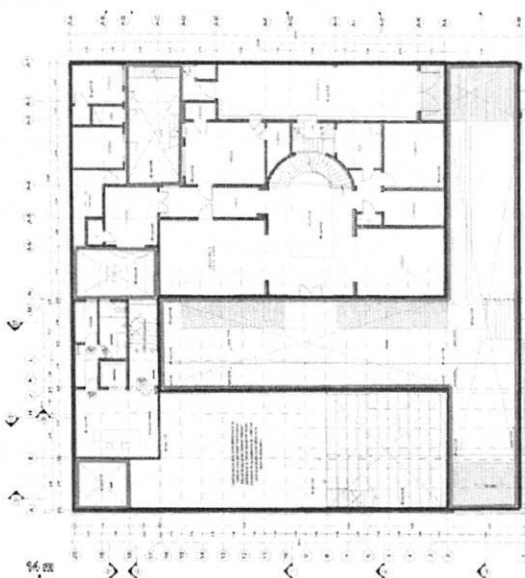
Tomando en cuenta la información proporcionada por la copropietaria del predio objeto de investigación y el reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría elaboró una comparación, realizando la superposición de los planos arquitectónicos sobre la base cartográfica de Google maps en la que se desprende lo siguiente: -----



Imagen satelital: Google Maps: se muestra la superficie del predio la cual corresponde a 904.8 m^2



Superposición de imágenes: se muestra el plano arquitectónico sobre la imagen satelital de Google Maps.



Áreas:	
Área Total del Predio= 904.8 m^2	<input type="text"/>
Área de Desplante de Construcción Total= 564.85 m^2	<input type="text"/>
Área Libre= 339.95 m^2	<input type="text"/>
Superficie de Construcción obra nueva= $1,111.5 \text{ m}^2$	
Superficie de Construcción Preexistente= 685.1 m^2	
Superficie de Construcción Total= 1796.6	
Donde el área de desplante de la construcción total, corresponde al 62.43% y el área libre corresponde al 37.57% de área total del predio.	



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

Del análisis anterior, se advierte que la ampliación constatada si bien cumple con los lineamientos establecidos en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/038/2015 de fecha 15 de junio de 2015, por medio del cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, para el predio de mérito. ----

Sin embargo en materia de conservación patrimonial, se desprende que 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, únicamente contaban **con vigencia de un año a partir del día siguiente a la emisión de los mismos, es decir eran vigentes hasta el 25 de enero de 2017 y 18 de enero de 2018, por lo que actualmente carecen de vigencia.**

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría 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 ejecutado en fecha 13 de noviembre de 2019 y en fecha 20 de febrero de 2020, sin señalar en que procedimiento y emitió resolución administrativa en la cual se determinó imponer una sanción económica, sin embargo señaló que contra dicho procedimiento se interpuso juicio de nulidad el cual se encuentra *sub judice*. -

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de los procedimientos de verificación ejecutados respecto al inmueble objeto de investigación. -----

2. En materia de construcción (obra nueva).

En relación a los hechos que se investigan en materia de construcción (obra nueva), a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/0348/2021 que para el predio objeto de investigación se localizaron, entre otros, los siguientes antecedentes: -----

- Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación folio 416/18 de fecha 03 de agosto de 2018. -----
- Registro de Constancia de Seguridad Estructural folio 076/20 de fecha 26 de agosto de 2020.-
- 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 con vigencia al 24 de noviembre de 2020 para el proyecto de ampliación de 235.97 m² con una altura de 5 niveles más semisótano, cabe señalar que para dicho trámite se presentó Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, ahora INBAL, con número 0110-C/0056 de fecha 17 de enero de 2017 y Dictamen en Área de Conservación Patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3379/2016 de fecha 17 de enero de 2017. -----
- Prórroga de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Ampliación y Modificación con folio FMH-B-PRO-042-20 de fecha 25 de noviembre de 2020 y vigencia al 25 de noviembre del 2023. -----

Como ha sido mencionado con anterioridad, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

de fecha 17 de enero de 2017, únicamente contaban **con vigencia de un año a partir del día siguiente a la emisión de los mismos, es decir eran vigentes 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, pues 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 ya no contaban con vigencia. -----

Aunado a lo anterior, toda vez que la Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Ampliación y Modificación folio FMH-B-200-17, fue prorrogada hasta el 25 de noviembre del 2023, mediante la Prórroga de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de Ampliación y Modificación con folio FMH-B-PRO-042-20, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la misma Alcaldía, realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos dicha Manifestación Construcción, por los argumentos vertidos en los párrafos que anteceden. -----

Finalmente a efecto de mejor proveer, en lo subsecuente corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción, lo anterior a efecto de que las mismas se encuentren vigentes y apegadas a la legislación en materia de construcción y desarrollo urbano. -----

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, 90 fracción X y 94 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. 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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

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 señaló 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 resultado 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. -----

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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5139-SOT-1104

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