



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 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 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 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-2022-6799-SOT-1715, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de diciembre de 2022, una persona que solicitó que sus datos personales fueran considerados públicos, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (remodelación) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en Av. Presidente Masaryk número 433, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de enero de 2023.

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

DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada, los hechos denunciados se ubican en Av. Presidente Masaryk número 433, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo. No obstante, de las constancias que obran en el expediente, se advierte el escrito presentando ante esta Procuraduría en fecha 03 de abril de 2023, por medio del cual la persona que se ostentó como apoderada legal de "YAKINIKU MEX S.A. DE C.V.", manifestó que su representada renta el **local 5** del inmueble investigado.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Av. Presidente Masaryk número 433, local 5, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.**

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial, construcción (remodelación) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra 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 y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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 zonificación **HC/4/30/150** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m²). -----

Asimismo, 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 (SEDUVI). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 30 de enero de 2023 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble preexistente de 5 niveles, sin constatar trabajos de remodelación en proceso de ejecución. -----

Adicionalmente, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 15 y 24 de marzo del año en curso, personal adscrito a esta Entidad constató que el local comercial del cuarto nivel contaba con la razón social “Salvaje”, observando sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en el acceso ubicado sobre calle Goldsmith. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del inmueble 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 03 de abril de 2023, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona moral “YAKINIKU MEX S.A. DE C.V.”, manifestó entre otros hechos que su representada renta el **local 5** del inmueble investigado; adicionalmente, anexó en copia simple diversas documentales, entre las que se encuentra la siguiente: -----

- Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 1506 de fecha 05 de septiembre de 2022, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los trabajos de: cambio de pintura al interior y exterior; reparación y reposición de acabados de la construcción, cambio de piso; renovación de baños y cancelería; impermeabilización; mantenimiento y remodelación del predio sin afectar elementos estructurales del inmueble. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

Por otra parte, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico u opinión técnica para realizar actividades de intervención y/o construcción (remodelación) en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, y que cuenta con el oficio número 1506, citado en el párrafo anterior.

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 advierte que **desde noviembre de 2014 hasta mayo de 2021**, el inmueble investigado contaba con varios establecimientos mercantiles, entre los que se encontraba un gimnasio ubicado en el cuarto nivel que está remetido, con acceso por la calle Goldsmith, donde se observa la razón social del gimnasio; posteriormente, para **mayo de 2022**, se advierte que el local comercial fue desocupado; y para **marzo de 2023**, en los reconocimientos de hechos realizados por esta unidad administrativa, se constató que el local comercial contaba con la razón social “**SALVAJE**”, tanto en el acceso principal sobre calle Goldsmith como en el cuarto nivel, aunado a que se observaron sellos de suspensión de actividades en el acceso ubicado en la planta baja; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



Noviembre 2014



Mayo 2021

Fuente: Google Maps



Mayo 2022

Fuente: Google Maps



Marzo 2023

Fuente: Reconocimiento de hechos
realizado por PAOT

h
al

Ahora bien, como se analizará en el apartado “2. En materia de construcción (remodelación)”, en la resolución administrativa número AMH/DGGAJ/DEJ/OF-0070/2023 del expediente **0529/2022/OB**, emitida por la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se advierte que en el Acta Circunstanciada levantada durante la Visita

ah



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

de Verificación, se asentó que en el local 5 del inmueble objeto de investigación se llevó a cabo la instalación de un toldo, entre otros trabajos que no fueron justificados durante la tramitación del procedimiento. -----

Cabe mencionar que, de la revisión al Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial folio 1506, tramitado por el particular ante la SEDUVI, se desprende que no se registraron los trabajos de instalación de un toldo. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en Av. Presidente Masaryk número 433, local 5, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, y contó con Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial tramitado ante la SEDUVI, para trabajos de mantenimiento y remodelación. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el local 5 del inmueble motivo de denuncia, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones procedentes, e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia de construcción (remodelación) y ruido.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, **reparar o modificar una obra**, 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 **register la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 30 de enero, 15 y 24 de marzo del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa no constató trabajos constructivos ni trabajadores de obra en el inmueble objeto de investigación. No obstante, en las diligencias del 15 y 24 de marzo de 2023, se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en el acceso ubicado en la planta baja, sobre la calle Goldsmith; durante la presente diligencia no se constataron emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos. -----

Adicionalmente, la persona que se ostentó como apoderada legal de "YAKINIKU MEX S.A. DE C.V.", manifestó mediante escrito que los trabajos constructivos que se realizaron consistieron en la reparación y reposición de acabados para acondicionar el local 5; asimismo, anexó en copia simple la siguiente documental: -----

- Escrito dirigido a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con sello de recepción del 29 de septiembre de 2022, mediante el cual se da Aviso de los trabajos de obra menor que se realizarán en el local 5 del predio en comento, consistentes en: cambio de pintura al interior; reparación y reposición de los acabados al interior; cambio de piso al interior; renovación de baños y cancelería;



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

impermeabilización; mantenimiento y remodelación del predio al interior, sin afectar elementos estructurales del inmueble y colocación de ventanas al interior. -----

Asimismo, 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 registro de manifestación de construcción y/o de Aviso de Obras que no requieren Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que cuenta con Escrito número 634/22, relativo al Aviso de ejecución de obras del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ingresado en fecha 29 de septiembre de 2022, el cual concuerda con el documento aportado por el particular. -----

Cabe señalar que, de las constancias que obran en el expediente, se advierte que el local comercial investigado contó con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Por otro lado, toda vez que en el inmueble objeto de investigación se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades y el estado que guarda el procedimiento, así como informar si está relacionado con el estado de clausura que se impuso en el inmueble objeto de investigación. -

En respuesta a lo anterior, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que en materia de construcción se inició procedimiento administrativo con número de expediente **0529/2022/OB**, instrumentado al predio objeto de investigación, y que en fecha 17 de enero de 2023 se emitió resolución administrativa número AMH/DGGAJ/DEJ/OF-0070/2023, en la que se determinó imponer diversas multas económicas y el estado de clausura, “(...) Por no contar con Manifestación de Construcción y Programa Interno de Protección Civil que justifique la legalidad de los trabajos de construcción consistentes en la **instalación de un toldo y los trabajos de obra que se encontraba realizado en la totalidad del inmueble de mérito**, (...)”. -----

Adicionalmente, la Jefatura de Unidad Departamental de Revocaciones y Recursos de Inconformidad de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que el estado de suspensión temporal de actividades se ordenó mediante Acuerdo de fecha 03 de febrero de 2023, dentro de un procedimiento administrativo en materia de establecimiento mercantil; por lo que se desprende que este procedimiento no está relacionado con el estado de clausura que se impuso en enero de 2023, derivado de los trabajos constructivos que se ejecutaron en el local objeto de denuncia. -----

De lo antes expuesto, se concluye que para los trabajos constructivos que se realizaron en el local 5 del inmueble ubicado en Av. Presidente Masaryk número 433, colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, se presentó un Aviso de ejecución de Obras que no requieren Manifestación de Construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin embargo, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo ejecutó una visita de verificación administrativa en materia de construcción, constatando que se instaló un toldo, entre otros trabajos que no estaban contemplados en el Aviso referido, por lo que se determinó imponer diversas multas económicas y el estado de clausura; por otro lado no se constataron emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Av. Presidente Masaryk número 433, **local 5**, 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 construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m²). -----

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. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, colocados en el acceso ubicado en la planta baja del inmueble objeto de investigación, sobre la calle Goldsmith. Durante las diligencias no se constataron trabajos de remodelación ni emisiones sonoras generadas por actividades constructivas. -----
3. Para los trabajos constructivos que se realizaron en el local 5 del inmueble investigado, se trató un Registro de intervenciones para la Manifestación de Construcción Tipo A y Obras que no requieren Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial en predios o Inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial ante la SEDUVI, y se presentó un Aviso de ejecución de Obras que no requieren Manifestación de Construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México ante la Alcaldía Miguel Hidalgo; ambos para trabajos menores de remodelación. -----
4. La Alcaldía Miguel Hidalgo informó que en el local 5 del inmueble objeto de investigación se realizó la instalación de un toldo, así como otros trabajos de obra que no se encuentran contemplados en el Aviso antes citado. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el local 5 del inmueble motivo de denuncia, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones procedentes, e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-6799-SOT-1715

6. La Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutó procedimiento de verificación en materia de construcción, con número de expediente **0529/2022/OB**, en el que se determinó imponer diversas multas económicas y el estado de clausura, por no contar con Manifestación de Construcción y Programa Interno de Protección Civil, que justifique la legalidad de los trabajos de construcción consistentes en la instalación de un toldo, entre otros trabajos de obra que no se ajustan a lo manifestado en el Aviso de ejecución de Obras que no requieren Manifestación de Construcción, en términos de lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

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

R E S U E L V E -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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

