



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 NOV 2019**

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-2019-2910-SOT-1155, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de julio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y obstrucción a la vía pública por los trabajos que se realizan en calle Carlos Dickens número 36, colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de julio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y obstrucción a la vía pública. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva) y obstrucción a la vía pública, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

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 desarrollo urbano (zonificación) y 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 **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150 m², sin contar indivisos).

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 por parte 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 reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 08 de octubre de 2019, en el predio objeto de denuncia se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en el cual se realizan modificaciones en la fachada y trabajos de construcción consistentes en la ampliación del 5° y 6° nivel.

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor 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 presentado en fecha 16 de octubre del año en curso, dos personas que se ostentaron como copropietarios del predio investigado aportaron en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 59940-151OLJO17, con fecha de expedición 31 de agosto de 2017, para el predio ubicado en Dickens número 36, colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, que certifica la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda IGUAL o MAYOR a 150.00 m², sin contar indivisos).
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 52867-151VAOS18, con fecha de expedición 14 de septiembre de 2018, para el predio ubicado en Dickens número 36, colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, que certifica la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximos de



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda IGUAL o MAYOR a 150.00 m² sin contar indivisos). -----

3. Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1154/2018, de fecha 26 de marzo de 2018, emitido por la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio del cual emite Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el **proyecto de adecuación de espacios y ampliación de construcción**, distribuidos de la siguiente manera: 9 departamentos (7 existentes), en 6 niveles (4 existentes) (P.B. + 5 niveles), adecuación de espacios de construcción existente, con una superficie de 1,198.04, así como su ampliación en el quinto y sexto nivel, con una superficie de 397.03 m², dando una altura de 18.09 metros al piso terminado de la azotea y una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 1,595.07 m² (existente y ampliación), para una capacidad de 9 cajones de estacionamiento en planta baja. -----
4. Memoria Técnico descriptiva de protección a Colindancias. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar los certificados de zonificación de uso del suelo que haya emitido para el predio en comento; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en la página <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go> del portal del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar la existencia de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con folios 59940-151OLJO17 y 52867-151VAOS18. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción (demolición y obra nueva) 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 Dictamen Técnico favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1154/2018, de fecha 26 de marzo de 2018, en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de adecuación de espacios y ampliación de construcción descrito anteriormente. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que se realizó una consulta de expediente en el archivo de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, derivado de la cual se constató la existencia de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----



B

Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con folio 1220, de fecha 03 de noviembre de 2017, en el que se indica que el inmueble investigado no está incluido en la Relación del INBA; sin embargo, colinda con un inmueble incluido en la relación del INBA (Dickens No. 42), por lo que se recomienda la protección del mismo.
- Oficio número 1507-C/0929, de fecha 01 de junio de 2018, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante el cual se hace la siguiente recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble de mérito: “(...) se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en calle Dickens núm. 42 (...).”

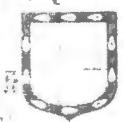
De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Carlos Dickens número 36, colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150 m², sin contar indivisos), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo; asimismo, cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 59940-151OLJO17 y 52867-151VAOS18, que certifican la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, y con Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1154/2018, para el proyecto de adecuación de espacios y ampliación de construcción.

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; mientras que el artículo 47 del mismo 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.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 08 de octubre de 2019, en el predio objeto de denuncia se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en el cual se realizan modificaciones en la fachada y trabajos de construcción consistentes en la ampliación del 5º y 6º nivel; se observó letrero en la fachada con los datos del registro de manifestación de construcción. No se constataron trabajos de demolición.

Por otra parte, de las documentales aportadas por dos personas que se ostentaron como copropietarios del inmueble objeto de investigación, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 16 de octubre del año en curso, se encuentran las siguientes:



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, de fecha 11 de septiembre de 2018, para el **proyecto de ampliación y modificación** de 09 viviendas en 6 niveles, con una superficie de construcción existente de 1,198.04 m² (4 niveles) de la cual se modificarán 297.18 m² y una superficie a ampliar de 397.03 m² (2 niveles). -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1041/2017, de fecha 17 de octubre de 2017. ---
3. Memoria descriptiva del proyecto de ampliación y modificación y planos arquitectónicos del proyecto.-
4. Memoria descriptiva de Protección a Colindancias y planos. -----

Adicionalmente, 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. En respuesta, dicha Dirección Ejecutiva informó que en sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FMH-B-126-18, número RMH-B-126-18. -----

Cabe señalar que no se recibió copia de dicha documental, por lo que a fin de complementar la información anterior, en fecha 12 de septiembre de 2019 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta de expediente en el archivo de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, constatando que en los archivos de esa Dirección Ejecutiva obran diversas documentales para el inmueble objeto de denuncia, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, de fecha 11 de septiembre de 2018, para el **proyecto de ampliación y modificación**. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1041/2017, de fecha 17 de octubre de 2017. ---
3. Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX/DESUV/DOCS/UDIF-1014415/2018, de fecha 27 de abril de 2018, emitido por la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que se comunica que no es necesario emitir Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio de interés. -----
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
5. Planos. -----

Ahora bien, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, se advierte que el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficie (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
Zonificación aplicable conforme al PPDU "Polanco"	Habitacional	6	420 m ²	294 m ² 70% máximo	126 m ² 30% mínimo	1,764 m ² s.n.b.	11
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-126/18	Habitacional	6	420 m ²	305.91 m ² (inmueble preexistente) 72.84%	119.17 m ² (inmueble preexistente) 27.16%	(1,198.04 m ² de construcción preexistente + 397.03 m ² de ampliación)	9

Cabe señalar que con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una búsqueda con la herramienta de Google Maps, a fin de constatar las imágenes multitemporales del predio investigado, en las que se observa que desde 2008 hasta 2018, el inmueble estaba conformado por cuatro niveles; por lo que se desprende que no se realizaron trabajos de demolición, y que únicamente se llevaron a cabo trabajos de ampliación de los niveles 5° y 6°, tal y como fue constatado en el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (ampliación) realizados en el inmueble ubicado en calle Carlos Dickens número 36, colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, para el **proyecto de ampliación y modificación** de 9 viviendas en 6 niveles, el cual al momento de la emisión de la presente se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

3. En materia de obstrucción a la vía pública.

El artículo 57 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que la colocación de tapias que invadan la acera en una medida superior a 0.5 metros, es una de las modalidades de la licencia de construcción especial.



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 08 de octubre de 2019, en el predio objeto de denuncia se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en el cual se realizan modificaciones en la fachada y trabajos de construcción consistentes en la ampliación del 5° y 6° nivel; además, se constató la existencia de tapias que delimitan la planta baja, los cuales invaden la acera en 40 cm, y en la fachada se observó letrero con datos de la licencia de construcción especial número MHLE/T/074/2019.

Por otra parte, dos personas que se ostentaron como copropietarios del inmueble objeto de denuncia, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 16 de octubre del año en curso, anexaron como medio de prueba la Licencia de Construcción Especial folio FMH-040-2019, número MHLE/T/074/2019, para la instalación de cuatro andamios de 1.55 metros de ancho, un tapial tipo marquesina que ocupa 0.50 m de banqueta y un tapial tipo túnel de 1.55 m de ancho.

Adicionalmente, 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 colocación de tapias. En respuesta, la Dirección Ejecutiva comentó informó que en sus archivos cuenta Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Tapial folio FMH-040-2019, número MHLE/T/074/2019.

De lo antes expuesto, se concluye que derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Carlos Dickens número 36, colonia Polanco, Alcaldía Miguel Hidalgo se constató invasión a la vía pública por la colocación de tapias, para lo cual el predio cuenta con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Tapial folio FMH-040-2019, número MHLE/T/074/2019.

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 Carlos Dickens número 36, colonia Polanco, 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 H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 150 m², sin contar indivisos).

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



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

dictamen técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, en el cual se realizan modificaciones en la fachada y trabajos de construcción consistentes en la ampliación del 5º y 6º nivel. No se constataron actividades de demolición.
3. El inmueble objeto de investigación cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, folios 59940-151OLJO17 y 52867-151VAOS18, que certifican la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda IGUAL o MAYOR a 150.00 m², sin contar indivisos).
4. El proyecto de adecuación y ampliación cuenta con Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1154/2018, emitido por la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para 9 departamentos (7 existentes), en 6 niveles (4 existentes) (P.B. +5 niveles), y adecuación de espacios constructivos existentes.
5. Los trabajos de construcción (ampliación) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, tramitado ante la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para el proyecto de ampliación y modificación de 9 viviendas en 6 niveles, con una superficie total por construir de 1,595.07m² s.n.b. de la cual 397.03 m² corresponden a la ampliación y 1,198.04 m² son de la construcción preexistente.
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH-B-126/18, número RMH-B-126/18, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
7. Respecto a la obstrucción a la vía pública, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa se constató la existencia de tapiales que delimitan la planta baja del predio investigado, los cuales invaden la acera en 40 cm; para lo cual el predio cuenta con Licencia de construcción especial en la modalidad de Tapial folio FMH-040-2019, número MHLE/T/074/2019, expedida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

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



Expediente: PAOT-2019-2910-SOT-1155

mísma 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 a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones 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/AGH/MAZA