



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 JUN 2024

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 y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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-2022-320-SOT-67**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de enero de 2022, 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y emisión de partículas) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Aristóteles número 123, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de enero de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, se realizaron 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 V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, IV y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y emisión de partículas), como lo son: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, todos para la Ciudad de México.

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



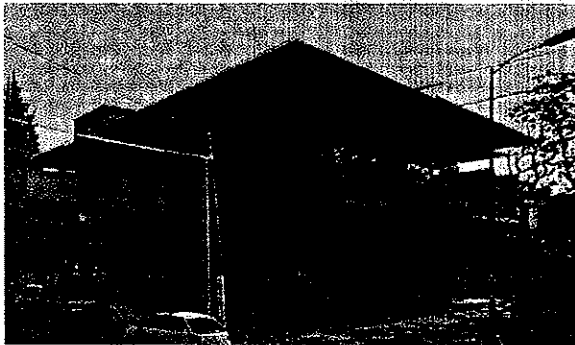
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

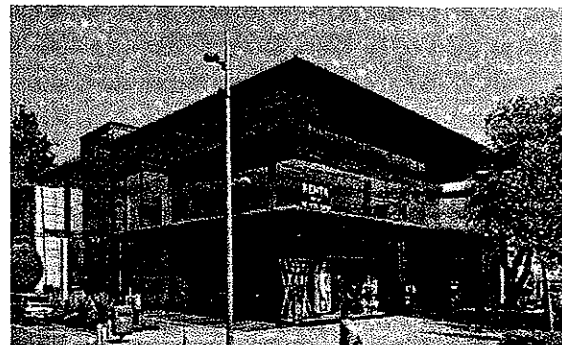
EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y emisión de partículas).

Previo al análisis de las materias que nos ocupan, referente a los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Aristóteles número 123, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, es importante señalar que de la consulta realizada a la base Cartográfica de Google Maps, en uso de su herramienta Street View, y realizando una comparación de imágenes multitemporales, se desprende que desde Abril de 2011 y hasta Febrero de 2023, se observa un inmueble con dos frentes que cuenta con 2 niveles de altura, con diversos locales comerciales en operación y en renta. Ver imágenes siguientes: -----

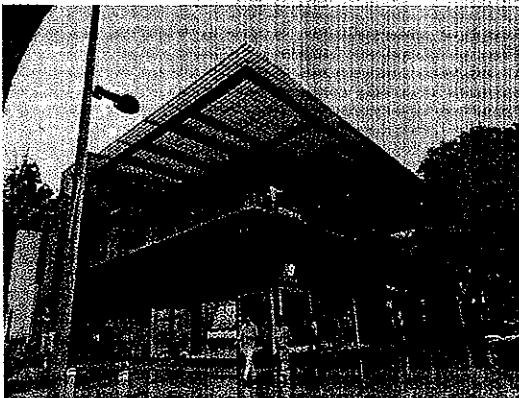


FUENTE: Google Maps (Street View), Abril 2011



FUENTE: Google Maps (Street View) Febrero 2023

En ese sentido, durante el reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente totalmente edificado, con dos frentes, en la intersección de Calle Aristóteles y Avenida Presidente Masaryk, de 2 niveles de altura, en el que se observan diversos establecimientos mercantiles, mismos que se encuentran en operación. Es importante señalar que al momento de la diligencia no se observaron letrero de obra, ni herramientas, maquinarias o trabajadores de obra, en consecuencia tampoco se percibieron emisiones sonoras relacionadas con dichas actividades. Ver imágenes siguientes: -----



FUENTE: Reconocimiento de hechos de fecha 29 de mayo de 2024



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

De lo antes referido, se da cuenta que los hechos denunciados respecto de la materia de construcción, no tienen relación con obra nueva sino que únicamente corresponden a remodelación.

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación **HC/4/30** (Habitacional con Comercio en Planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial (perímetros 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), además de que de colinda con un inmueble de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mismo que también es de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite los trabajos realizados; así como Autorización y/o Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 12 de julio de 2022, recibido en la cuenta institucional aaranda@paot.org.mx, de esta Subprocuraduría, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad, realizó diversas manifestaciones, entre otras que a finales de junio de 2022 se llevaron a cabo trabajos de obra menor en uno de los locales (A01); asimismo proporcionó como medios probatorios, copia simple de las siguientes documentales:

- Aviso de realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, recibido en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha 23 de junio de 2022, en el que el promovente señala que "(...) se realizarán trabajos de mantenimiento (obra menor) como es configurar la distribución de muros falsos de Tablaroca en 90.00 m²; cambio de plafones en 150.00 m²; reparación de pisos en 150.00 m²; pintura en 150.00 m² y cambio de luminarias en 150.00 m²; **TODO ELLO SIN AFECTAR NI TOCAR LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL INMUEBLE.** la superficie del local es de 150.00 m² (...) Los trabajos tendrán una duración de 60 días naturales; (...)"



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

Dicho lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-000259-2022 de fecha 20 de enero de 2022, informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio objeto de la presente investigación, e informar a esta Entidad las características de los trabajos. -----

En ese sentido, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0276/2022 de fecha 03 de febrero de 2022, la Dirección citada en el párrafo que antecede, informó que el inmueble de mérito se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; asimismo informó que de la búsqueda en sus archivos, no se encontraron antecedentes sobre emisión de Dictamen Técnico u Opinión Técnica para el predio en comento. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-00532-2022 de fecha 02 de febrero de 2022, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si el inmueble objeto de la presente investigación cuenta con las documentales que amparen la legalidad de las actividades de construcción. -----

En ese sentido, la Dirección Ejecutiva anteriormente mencionada, informó mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/356/2022 de fecha 10 de febrero de 2022, que de la búsqueda en su base de datos y archivos, cuenta con Autorización de Uso y Ocupación folio FMH-B-AUTO-147-2018, con autorización 014/2019, así como Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 786/21 de fecha 06 de diciembre de 2021, la cual se encuentra en proceso. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, respecto a la materia de construcción (obra nueva), se desprende que en el inmueble de mérito se ejecutaron trabajos constructivos consistentes en remodelación, los cuales no contaron con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acreditaran dichos trabajos. No obstante lo anterior, la persona denunciada proporcionó como medio probatorio el Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción, referido en el artículo 62 inciso II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual es importante señalar que es un documento que se tramitó con posterioridad, respecto a la información proporcionada por la Alcaldía Miguel Hidalgo a esta Entidad. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar la visita de verificación correspondiente, toda vez que el inmueble que nos ocupa fue objeto de trabajos constructivos consistentes en remodelación, sin contar con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentación necesaria toda



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

vez que dicha edificación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y colinda con un inmueble de valor artístico y de valor patrimonial. -----

Por cuanto hace a la materia ambiental (ruido y emisión de partículas), como se mencionó anteriormente, del último reconocimiento de hechos se desprende que el inmueble de mérito está completamente terminado y edificado, por lo que si bien, al momento de la ejecución de los trabajos de remodelación estos generaron emisiones sonoras y/o de partículas, estas dejaron de existir al concluir dichas actividades de obra, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 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 ubicado en Calle Aristóteles número 123, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **HC/4/30** (Habitacional con Comercio en Planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Adicionalmente, el inmueble objeto de investigación colinda con un inmueble de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mismo que también es de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, además de que se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, así como que cualquier intervención requiere Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, no se observaron trabajos de obra, ni se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

percibieron emisiones sonoras relacionadas con dichas actividades, sin embargo de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que en el inmueble que nos ocupa se realizaron trabajos de remodelación. -----

3. Una persona, quien omitió ostentarse con alguna calidad, manifestó que a finales de junio de 2022 se llevaron a cabo trabajos de obra menor (remodelación) en uno de los locales (A01) del inmueble, mismos que comenzaron el día 23 de junio de 2022 y tuvieron una duración de 60 días naturales; asimismo presentaron Aviso de realización de trabajos de obra menor en base al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, recibido en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
4. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que los trabajos de obra consistentes en la remodelación de un local, no contaron con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acrediten los trabajos realizados, únicamente contaron con el Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción, en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar la visita de verificación correspondiente, toda vez que en el inmueble que nos ocupa fue objeto de trabajos constructivos consistentes en remodelación, sin contar con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documentación necesaria toda vez que dicha edificación se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial y colinda con un inmueble de valor artístico y de valor patrimonial. -----
6. Del último reconocimiento de hechos se desprende que las actividades de obra consistentes en la remodelación de un local en el inmueble que nos ocupa concluyeron, por lo que si bien, al momento de la ejecución de los trabajos de remodelación estos generaron emisiones sonoras y/o de partículas, estas dejaron de existir al concluir dichas actividades de obra, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-320-SOT-67

a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material para continuarla. -----

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 la persona denunciante, así como a la a la Dirección General del 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. -

ICP/PAOT/IARV

