



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1780-SOT-763 y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de mayo 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 la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (superficie máxima de construcción) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calzada General Mariano Escobedo número 595, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2019.

Con fecha 15 de agosto de 2022, 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 la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta Institución presuntas contravenciones en materia ambiental (ruido) en el predio ubicado en Calle Mariano Escobedo número 595, Rincón del Bosque, Alcaldía Miguel Hidalgo; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de agosto de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III; IV Bis, 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

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 (superficie máxima de construcción), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

Es de señalar que, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado con número de folio 9844-61DAJA13 de fecha 31 de octubre de 2013, en el cual se refiere que los hechos denunciados se ubican en el predio de Calzada General Mariano Escobedo número 595, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que en adelante se hará referencia a esta ubicación como el sitio objeto de denuncia.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (superficie máxima de construcción)

Al respecto, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría de julio de 2019 a septiembre de 2020, en el predio objeto de denuncia, se observó un conjunto arquitectónico conformado por dos cuerpos constructivos o torres, de las cuales, una de ellas es preexistente con 7 niveles de altura y la otra, se trata de un cuerpo constructivo de 15 niveles (primer nivel con doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas remetido en la azotea) en proceso de construcción, que se encontraba en etapa de acabados con un avance aproximado del 90%.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha julio de 2019



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha septiembre de 2020

Posteriormente, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas entre julio de 2021 y mayo de 2023, se constataron dos cuerpos constructivos, el primero preexistente con 7 niveles de altura, y el segundo, una torre de 15 niveles (primer nivel con doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas remetido en la azotea), con características de reciente construcción, completamente terminado, sin que se observaran actividades de construcción, constatando el funcionamiento de una institución bancaria con el denominativo "CI Banco".



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 12 de septiembre de 2022



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 23 de mayo de 2023



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación HM/8/30/200 (Habitacional Mixto, 8 niveles de altura, 30 % mínimo de área libre y vivienda mínima de 200 m²). No obstante, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 38744-181HIJO12 expedido el 29 de noviembre de 2012, en el que se asentó que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992) y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, al predio le corresponde la zonificación Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y Comercio en Planta baja, altura máxima de 24 metros y 30% mínimo de área libre, donde el uso de suelo para una superficie total de construcción de 21,280 m², se encuentra permitido.

Superficie del predio	Uso de Suelo	Superficie de desplante (70%)	Área libre (30%)	Altura Máxima	Superficie total de construcción
3,800 m ²	Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y comercial en planta baja.	2,660 m ²	1,140 m ²	24 m	21,280 m ²

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992) y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008)

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1886/2019, la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada del expediente formado para la Constitución del Polígono de Actuación registrado con número de folio 9844-61DAJA13 de fecha 11 de abril de 2013; por lo que, de dichas documentales se desprende el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en la Calzada Mariano Escobedo número 596, Colonia Polanco V Sección, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, de fecha 31 de octubre de 2013, en el que se aprueba un proyecto de ampliación y construcción de un conjunto de oficinas para albergar 2 torres (...) una de ellas existente, con siete (7) niveles (planta baja más seis niveles), la cual cuenta con una superficie de desplante de 1,038.80 m² (27.34%), con una superficie total de construcción de 7,386.20 m², destinada a los usos de Sucursal Bancaria y Oficinas. La segunda torre, con diecisiete (17) niveles (planta baja más dieciséis niveles), correspondiente al proyecto de ampliación, tendrá una superficie de desplante de 1,071.67 m² (28.20%), con una superficie total de construcción de 13,373.02 m², destinada a los usos de Sucursal bancaria y Oficinas. La construcción en conjunto, alcanza una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 20,759.22 m², destinando 18,759.91 m² para el uso de Oficinas, y 1,999.31 m² para el uso de Sucursal Bancaria, que corresponde a 5.46 veces el área del terreno (v.a.t) con una superficie de desplante de 2,110.47 m² (55.54%) y una superficie de área libre de 1,689.53 m² (44.46%) sobre el nivel de banqueta (...)", integrado de la siguiente manera:



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

	Uso de Suelo	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie de construcción (s.n.b)	Niveles	Altura
Torre 1 (existente)	Sucursal Bancaria y oficinas	3,800 m ²	1,038.80 m ² (27.34%)	—	7,386.20 m ²	7	30.00 m
Torre 2 (ampliación)			1,071.67 m ² (28.20%)	—	13,373.02 m ²	17	72.85 m
Total			2,110.47 m ² (55.54 %)	1,689.53 m ² (44.46 %)	20,759.22 m ²	7 y 17	30.00 y 72.85 m

Aunado a lo anterior, en dicho Acuerdo se establece, lo siguiente:

"(...)

SEGUNDO. El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones:

(...)

1. La superficie máxima de construcción, en su conjunto, no podrá exceder 20,759.22 m² sobre el nivel de banqueta, que corresponde a 5.46 veces el área del terreno (v.a.t).
2. El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante, en su conjunto, de 2,110.47 m² equivalente al 55.54% de la superficie del terreno, y un área libre, en su conjunto, de 1,689.53 m², equivalente al 44.46% de la superficie del terreno.
3. La construcción existente (Torre 1) no podrá modificar su superficie de desplante, la cual es de 1,038.80 m², equivalente al 27.34% de la superficie del terreno, y su intensidad máxima de construcción existente de 7,386.20 m², en siete (7) niveles (Planta baja más seis niveles).
4. La nueva construcción motivo de la ampliación (torre 2), deberá tener una superficie de desplante de 1,071.67 m², equivalente al 28.20% de la superficie del terreno, y una intensidad máxima de construcción de 13,373.02 m² en diecisiete (17) niveles (planta baja más diecisésis niveles).
5. (...)
6. El proyecto de ampliación no podrá rebasar los 17 niveles (planta baja más 16 niveles) sobre el nivel de banqueta y tendrá una altura de 72.85 m.

"..."

En este sentido, si bien es cierto que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para "Polanco" (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, no se permite la aplicación de los instrumentos de fomento, entre otros, los Polígonos de Actuación; también lo es que la Constitución del Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado aprobado para el predio de mérito, se realizó conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992) y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008. En este sentido, el potencial constructivo autorizado en el Polígono de Actuación se apega a las intensidades permitidas para el predio de conformidad con dicho Programa.

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DAC/499/2020, la Dirección de Atención Ciudadana del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 16 de mayo de 2019 se emitió orden de visita de verificación; sin embargo, el personal especializado en Funciones de Verificación rindió informe de inejecución advirtiendo lo siguiente "(...) hago constar que se trata de una construcción en proceso la cual se encuentra suspendida por la alcaldía Miguel Hidalgo, con sellos colocados en fachada en donde se observa el expediente 1468/2018/OB (...)"; posteriormente, en fecha 23 de diciembre de 2019 el personal acudió al predio de mérito observando lo



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

siguiente "(...) al momento con sellos de suspensión de la alcaldía Miguel Hidalgo (...)" por lo que dicha Dirección se encontró imposibilitada para llevar a cabo la visita de verificación solicitada.

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1983/2019, la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que conforme al Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril de 2015), al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, al Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico determinó que "(...) considera como metros cuadrados construidos toda superficie cubierta en cada uno de los niveles, excluyendo únicamente las destinadas a estacionamiento que se encuentre bajo nivel de banqueta, por lo cual los elementos prefabricados anclados a modo de fachada se consideran cuantificables para efecto de metros cuadrados construidos en cada uno de los niveles que se cuente dicho elemento (...)".

Al respecto, de las diligencias practicadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 23 de octubre de 2019, se ingresó al inmueble en cuestión para realizar un levantamiento topográfico del proyecto de ampliación de la "Torre 2", del cual se determinó que, considerando la superficie de construcción de la planta baja de la Torre 2, correspondiente a 377.6077 m², la de las plantas de los niveles 1 al 14 con una superficie de 13,990.6354 m² (de los cuales 1,570.0594 m² corresponden a la fachada), la del nivel 15 con 1,056.48 m², la del cuarto de máquinas desplantado en la azotea con 179.7152 m² y la superficie de la construcción adicional desplantada en la planta baja con 82.7549 m², se tiene que la superficie de construcción cuantificable de la Torre 2 es de 15,687.1932 m².

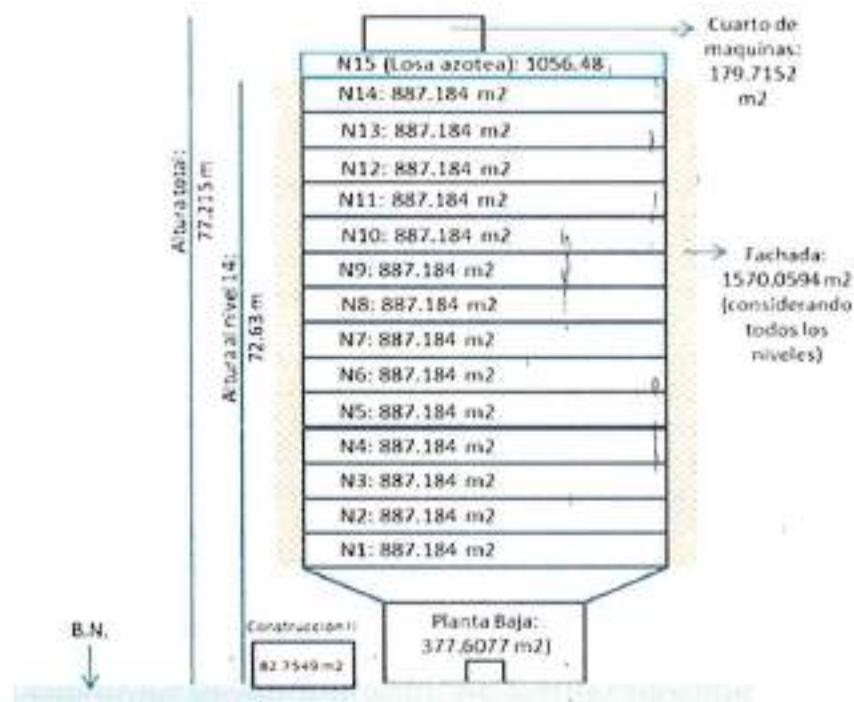


Imagen 1, Fuente PAOT.

Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

En este sentido, considerando que la superficie de construcción cuantificable de la Torre 2 es de 15,687.1932 m²; se tiene que, el proyecto ejecutado rebasa en 2,314.1732 m² la superficie autorizada en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación con folio 9844-61DAJA13, correspondiente a 13,373.02 m². Adicionalmente, tomando en cuenta la superficie de construcción del inmueble preexistente (Torre 1), correspondiente a 7,386.20 m² y la superficie de construcción del proyecto de ampliación (Torre 2), se tiene una superficie total de construcción de 23,073.3932 m². Sin embargo, en el apartado SEGUNDO numeral 1 del Acuerdo referido, se establece que la superficie máxima de construcción, en su conjunto, no podrá exceder 20,759.22 m² sobre el nivel de banqueta, por lo que, el proyecto en conjunto, rebasa en 2,314.1732 m² la superficie aprobada en dicho Acuerdo.

Por otra parte, en la porción del predio donde se ejecuta el proyecto de ampliación (Torre 2), se desplantan dos construcciones, la primera de ellas ubicada al centro del mismo, consistente en 15 niveles (planta baja con doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas en la azotea) con una superficie de desplante de 377.6077 m² y la segunda construcción de forma rectangular con un nivel de altura con frente hacia la Calle Rincón del Bosque, con superficie de desplante de 82.7549 m², las cuales en conjunto suman una superficie de desplante de 460.36 m², como se muestra en la imagen.

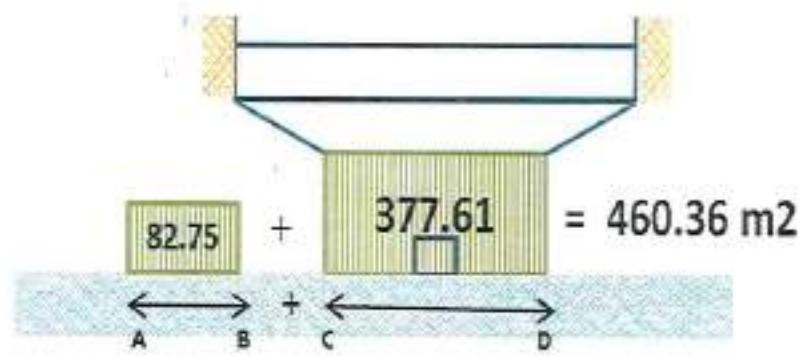


Imagen 2, Fuente PAOT.

De lo anterior, se tiene que la "Torre 2" se encuentra conformada por dos construcciones con una superficie de desplante de 460.36 m², que al sumarla con los 1,038.80 m² de la superficie de desplante correspondientes a la "Torre 1", se obtiene una superficie total de desplante de 1,499.1626 m², la cual se encuentra por debajo de los 2,110.47 m² autorizados en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación con folio 9844-61DAJA13; sin embargo, cabe señalar, que en dicho acuerdo únicamente se autorizó una construcción para el proyecto de ampliación de la Torre 2, por lo que la construcción de un nivel de altura ubicada a un costado de la Torre 2 incumple con lo autorizado en dicho acuerdo.

Ahora bien, considerando que el inmueble correspondiente a la Torre 2 presenta una forma irregular, donde la planta baja tiene una superficie menor al resto de los niveles, los cuales cubren la superficie de área libre de la planta baja, se obtiene que la superficie cubierta generada por estos niveles es equivalente a 678.873 m² (de los cuales 112.1471 m² corresponden a la fachada), por lo que al sumarlos a la superficie de desplante de la Torre 2 (377.6077 m²), se obtiene un resultado de 1,056.4807 m² correspondiente a la superficie cubierta y desplante de la Torre 2.



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

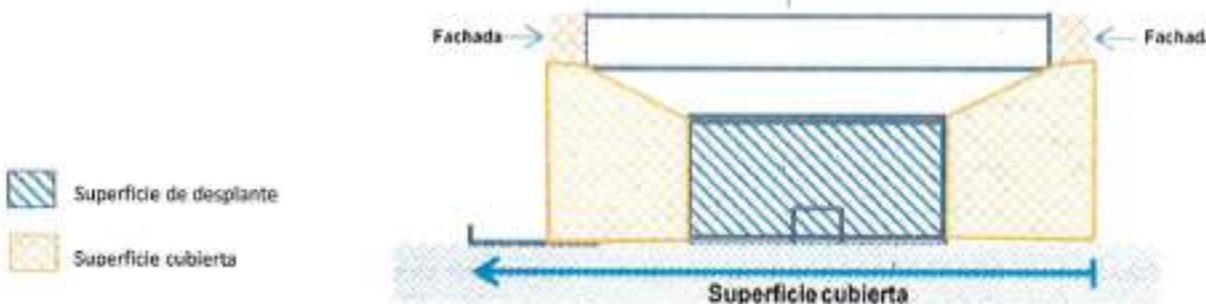


Imagen 3, Fuente PAOT

En este sentido, tomando en cuenta la superficie de desplante del inmueble preexistente (Torre 1) y la superficie de desplante del proyecto de ampliación (Torre 2), se tiene un área libre para ambos proyectos de $1,661.9419\text{ m}^2$, los cuales corresponden al 43.74 % de la totalidad del predio; sin embargo, en el Acuerdo multicitado se autorizó un área libre total de $1,689.53\text{ m}^2$ (equivalente al 44.46% de la superficie del terreno), es decir, **la ampliación de la Torre 2 incumple con lo autorizado**, toda vez que, se requiere de 27.59 m^2 adicionales de área libre para cumplir con establecido en el polígono de actuación.

Por último, en el plano arquitectónico denominado "Corte B-B" coh clave ARQ-12 que forma parte del Polígono de Actuación, folio 9844-61DAJA13, se identificó que el inmueble cuenta con las siguientes alturas: entrepisos de 4.0 m (para 16 niveles), planta baja con 9.25 m y sobrepasos de 4.29 m; no obstante, del levantamiento topográfico realizado, se determinaron las siguientes alturas: 8.5 m en planta baja, 4.58 m en entrepisos para los niveles 2 al 14 y 4.58 m para el cuarto de máquinas, por lo que, de la suma de las alturas mencionadas, se tiene como resultado 77.215 m de altura total del inmueble; sin embargo, en el Acuerdo referido se autorizó una altura máxima de 72.85 m, por lo que, **el proyecto ejecutado en la Torre 2, rebasa en 4.365 m la altura máxima permitida**.

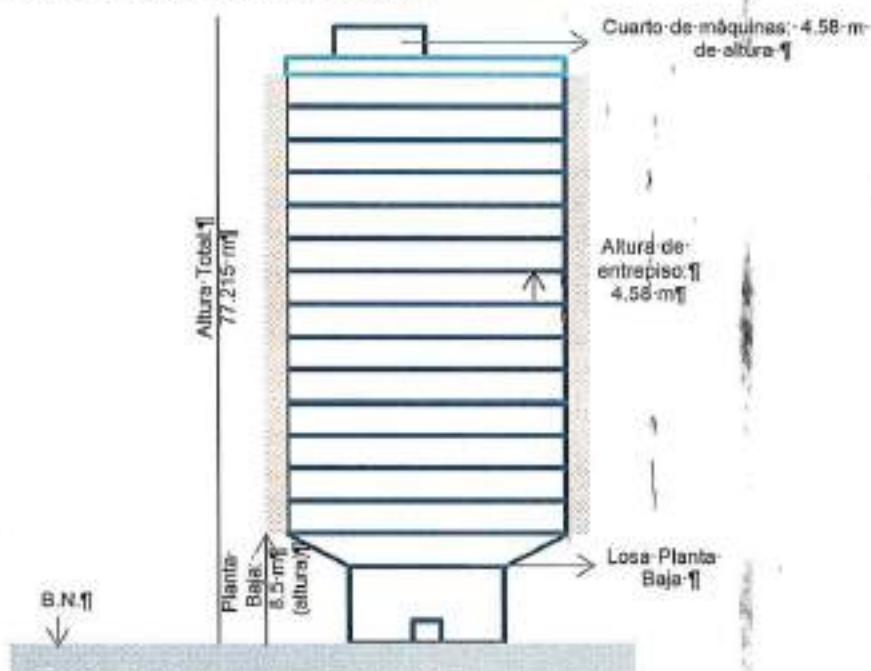


Imagen 4, Fuente PAOT



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

En conclusión, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que, el proyecto ejecutado incumple con lo establecido en el apartado SEGUNDO numeral 1, 2, 4 y 6 del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación registrado con el número de folio 9844-61DAJA13; toda vez que:

- El proyecto en conjunto cuenta con superficie total de construcción de 23,073.3932 m², lo cual, rebasa en 2,314.1732 m² la superficie máxima de construcción aprobada, es decir, los 20,759.22 m².
- El proyecto en conjunto debe contar con 1,689.53 m² (44.46 %) mínimo de área libre; sin embargo, únicamente cuenta con 1,661.9419 m² (43.74%), es decir, incumple en 27.59 m² el área mínima libre requerida.
- El proyecto ejecutado, correspondiente a la ampliación de la Torre 2 cuenta con una superficie de construcción cuantificable de 15,687.1932 m², lo cual rebasa en 2,314.1732 m² la superficie aprobada correspondiente a 13,373.02 m². Adicionalmente, para dicho proyecto únicamente se autorizó una torre de 17 niveles; sin embargo, también se construyó una edificación de un nivel de altura ubicada a un costado de la Torre 2, la cual no fue autorizada.
- El proyecto de ampliación (Torre 2) cuenta con una altura total de 77.215 m, la cual rebasa en 4.365 m la altura máxima permitida correspondiente a 72.85 m.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a que el proyecto ejecutado cumpla con la superficie máxima de construcción, área libre mínima y altura máxima establecidas en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, de fecha 31 de octubre de 2013, toda vez que, el proyecto de ampliación de la Torre 2 rebasa en 2,314.1732 m² la superficie máxima de construcción, incumple en 27.59 m² el área libre mínima requerida, rebasa en 4.365 m la altura autorizada y cuenta con una edificación de un nivel de altura que no fue autorizada, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

2.- En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido)

De las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, de julio de 2019 a septiembre de 2020, se observó un conjunto arquitectónico conformado por dos cuerpos constructivos o torres, de las cuales, una de ellas es preeexistente con 7 niveles de altura y la otra, de 15 niveles (primer nivel con doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas remetido en la azotea) en proceso de construcción que se encontraba en etapa de acabados con un avance aproximado del 90%. Posteriormente, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas entre julio de 2021 y mayo de 2023, se constató que el inmueble correspondiente a la torre 2, se encuentra completamente terminado, constatando el funcionamiento de una institución bancaria con el denominativo "Ci Banco", sin que se observaran actividades de construcción, ni se percibieran emisiones sonoras.

Al respecto, en materia de construcción (obra nueva), es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2016-2335-SOT-931, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos,

Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

por lo que en fecha 06 de diciembre de 2018, se emitió resolución administrativa; misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/9363_1.PDF.

En este sentido, en dicha resolución se señaló que, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio FMH-C-008-2015 con vigencia del 09 de septiembre de 2015 al 09 de septiembre de 2018, en modalidad de ampliación para una segunda torre de 17 niveles de altura, con una superficie de desplante de 1,071.67 m² (28.20%), área libre de 1,689.53 m² (44.46%), superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 12,350.80 m², y una superficie total de construcción en conjunto de 19,737.06 m², registrado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66244-151MECA14 de fecha 09 de septiembre de 2014, en el que se asentó la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado. Asimismo, esa Dirección informó no contar con modificación del proyecto registrado en modalidad de ampliación ni con Prorroga del citado Registro de Manifestación de Construcción.

Adicionalmente, se determinó que el predio de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo SEDUVI/DGAU/13843/2015 DGAU.15/DEIU/045/2015, de fecha 08 de julio de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para realizar la ampliación de una torre de 17 niveles de altura, con una superficie total de construcción de 19,737 m², debiendo cumplir con las medidas de integración urbana y condiciones establecidas.

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad dentro del expediente al rubro citado, mediante oficios PAOT-05-300/300-7607-2019 y PAOT-05-300/300-9785-2019, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo informar si cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcción para el predio de mérito, y de ser el caso informar el objeto y alcance, así como, el estado que guarda el procedimiento, sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta por parte de esa Dirección; sin embargo, mediante oficio INVEACDMX/DG/DAC/499/2020, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber realizado visita al domicilio de interés, constatando sellos de suspensión de actividades impuestos por esa Alcaldía dentro del expediente 1468/2018/OB. Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía enviar a esta Entidad la resolución administrativa emitida dentro del expediente 1468/2018/OB, indicando las medidas de seguridad y sanciones impuestas.

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, de las imágenes consultadas se desprende que para enero de 2017 el predio de interés se encuentra tapiado, observando un inmueble preexistente de 7 niveles de altura y el inicio de obra nueva, consistente en trabajos de excavación y/o cimentación; posteriormente, en diciembre de 2018 se observa el mismo inmueble de 7 niveles y el desplante de un inmueble de 15 niveles de altura, con un avance aproximado del 90%, observando trabajos de acabados sobre la fachada. De noviembre de 2019 a marzo de 2020, se observa un inmueble de 15 niveles de altura completamente terminado, únicamente observando trabajos de construcción sobre la banqueta y jardineras del predio. Por último en julio de 2021, se observó que el inmueble de 15 niveles se encuentra completamente terminado y habilitado, sin observar trabajos de construcción.



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221



Imagen de fecha de enero de 2017
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de diciembre de 2018
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de diciembre de 2019
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de julio de 2021
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

En este sentido, el proyecto de ampliación de la Torre 2 contó con Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado folio 9844-61DAJA13, de fecha 31 de octubre de 2013, asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66244-151MECA14 de fecha 09 de septiembre de 2014, mismo que sirvió de base para la emisión del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio FMH-C-008-2015, los cuales se detallan a continuación:

	Polígono de actuación folio 9844-61DAJA13	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 66244-151MECA14	Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio FMH-C-008-2015	Levantamiento topográfico realizado por personal adscrito a esta Entidad
Uso del Suelo	Sucursal Bancaria y oficinas			
Superficie del predio	3,800 m ²			
Proyecto	Torre 2 (ampliación)	Torre 2 (ampliación)	Torre 2 (ampliación)	Torre 2 (ampliación)
Número de niveles	17	17	17	15 (planta baja +14 niveles y cuarto de máquinas)
Altura (metros)	72.85	72.85	--	77.215
Superficie total de área libre	1,689.53 m ² (44.46 %) *correspondiente al proyecto en conjunto	1,689.53 m ² (44.46 %) *correspondiente al proyecto en conjunto	1,689.53 m ² (44.46 %) *correspondiente al proyecto en conjunto	1,661.9419 m ² (43.74%) *correspondiente al proyecto en conjunto
Superficie de desplante	Torre 2 1,071.67 m ² (28.20%)	Torre 2 1,071.67 m ² (28.20%)	1,071.67 m ² (28.20%)	460.3626 m ² *considerando la Torre 2 y la edificación de un nivel con frente a Rincón del Bosque
	Proyecto en conjunto 2,110.47 m ² (55.54%)	Proyecto en conjunto 2,110.47 m ² (55.54%)		
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	Torre 2 13,373.02 m ²	Torre 2 13,373.02 m ²	12,350.80 m ²	15,687.1932 m ²
	Proyecto en conjunto 20,759.22 m ²	Proyecto en conjunto 20,759.22 m ²		

En virtud de lo anterior, lo registrado en la Manifestación de Construcción se apega a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 66244-151MECA14; sin embargo, del levantamiento topográfico realizado se tiene que el proyecto ejecutado (Torre 2) incumple respecto a lo manifestado, toda vez que, no cumple con la superficie mínima de área libre en 27.59 m² y rebasó la superficie de construcción sobre nivel de banqueta en 3,336.3932 m².

En conclusión, se constató un proyecto de ampliación, conformado por un cuerpo constructivo de 15 niveles (planta baja en doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas en la azotea), en etapa de acabados y posteriormente completamente terminado y habilitado, con el funcionamiento de una institución bancaria con el denominativo "Cl Banco", sin constatar actividades de construcción, trabajadores, ni emisiones sonoras. En este sentido, se tiene que, el proyecto en conjunto cuenta con una superficie total de



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

construcción de 23,073.3932 m² y un área libre de 1,661.9419 m² (43.74%), los cuales rebasan en 3,336.3932 m² la superficie total construida e incumple en 27.59 m², el área mínima libre requerida, registradas en la Manifestación de Construcción.

En este sentido, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si emitió Autorización de Uso y Ocupación para el inmueble objeto de denuncia (Torre 2), y si previo a otorgarla contó con documento en el que se determine que las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/13843/2015 DGAU.15/DEIU/045/2015 hayan sido cumplidas, en caso contrario, ejecute las acciones legales procedentes en coordinación con la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, con la finalidad de dejar sin efectos dicha Autorización; así como, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra, toda vez que, el proyecto ejecutado rebasa en 3,336.3932 m² la superficie total construida e incumple en 27.59 m², el área mínima libre requerida, registradas en la Manifestación de Construcción, y no podrá otorgarse la Autorización de Uso y Ocupación hasta en tanto las medidas de integración urbana se cumplan totalmente, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/13843/2015 DGAU.15/DEIU/045/2015, y si el proyecto cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

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 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

- De las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, de julio de 2019 a septiembre de 2020, se observó un conjunto arquitectónico conformado por dos cuerpos constructivos o torres, de las cuales, una es preexistente con 7 niveles de altura y la otra, es un cuerpo constructivo de 15 niveles (primer nivel con doble altura + 14 niveles y cuarto de máquinas remetido en la azotea) en proceso de construcción que se encontraba en etapa de acabados con un avance aproximado del 90%. Posteriormente, de los reconocimientos de hechos realizados entre julio de 2021 y mayo de 2023, se constató que el inmueble correspondiente a la torre 2, se encuentra completamente terminado.



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

constatando el funcionamiento de una institución bancaria con el denominativo "CI Banco", sin que se observaran actividades de construcción, ni se percibieran emisiones sonoras. -----

2. La entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema¹ de Actuación Privado, registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, en el que se aprueba un proyecto de ampliación y construcción de un conjunto de oficinas para albergar 2 torres, una de ellas existente, con 7 niveles (planta baja más seis niveles), con una superficie de desplante de 1,038.80 m² (27.34%), con una superficie total de construcción de 7,386.20 m². La segunda torre, con 17 niveles (planta baja más dieciséis niveles), correspondiente al proyecto de ampliación, con una superficie de desplante de 1,071.67 m² (28.20%), una superficie total de construcción de 13,373.02 m², ambas destinadas a los usos de Sucursal bancaria y Oficinas. La construcción en conjunto, alcanza una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 20,759.22 m², con una superficie de desplante de 2,110.47 m² (55.54%) y una superficie de área libre de 1,689.53 m² (44.46%) sobre el nivel de banqueta. -----
3. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de denuncia el corresponde la zonificación HM/8/30 (Habitacional Mixto, 8 niveles de altura y 30 % mínimo de área libre). No obstante, el Polígono de Actuación se constituyó con la zonificación Habitacional Plurifamiliar y/o Oficinas y Comercio en Planta baja, altura máxima de 24 metros y 30% mínimo de área libre, otorgada de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" (publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de enero de 1992) y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008. -----
4. La entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se considera como metros cuadrados construidos toda superficie cubierta en cada uno de los niveles, excluyendo únicamente las destinadas a estacionamiento que se encuentre bajo nivel de banqueta, por lo cual, los elementos prefabricados anclados a modo de fachada se consideran cuantificables para efecto de metros cuadrados construidos en cada uno de los niveles en que se cuente dicho elemento. -----
5. Del levantamiento topográfico del proyecto de ampliación de la "Torre 2" (realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría), se tiene que, el proyecto ejecutado incumple con lo establecido en el apartado SEGUNDO numeral 1, 2, 4 y 6 del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación registrado con el número de folio 9844-61DAJA13; toda vez que: -----



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

- a. El proyecto en conjunto cuenta con superficie total de construcción de 23,073.3932 m², lo cual, rebasa en 2,314.1732 m² la superficie máxima de construcción aprobada, es decir, los 20,759.22 m².
 - b. El proyecto en conjunto debe contar con 1,689.53 m² (44.46 %) mínimo de área libre; sin embargo, únicamente cuenta con 1,661.9419 m² (43.74%), es decir, incumple en 27.59 m² el área mínima libre requerida.
 - c. El proyecto ejecutado, correspondiente a la ampliación de la Torre 2 cuenta con una superficie de construcción cuantificable de 15,687.1932 m², lo cual rebasa en 2,314.1732 m² la superficie aprobada correspondiente a 13,373.02 m². Adicionalmente, para dicho proyecto únicamente se autorizó una torre de 17 niveles; sin embargo, también se construyó una edificación de un nivel de altura ubicada a un costado de la Torre 2, la cual no fue autorizada.
 - d. El proyecto de ampliación (Torre 2) cuenta con una altura total de 77.215 m, la cual rebasa en 4.365 m la altura máxima permitida correspondiente a 72.85 m.
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a que el proyecto ejecutado cumpla con la superficie máxima de construcción, área libre mínima y altura máxima establecidas en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado registrado con el número de folio 9844-61DAJA13, de fecha 31 de octubre de 2013, toda vez que, el proyecto de ampliación de la Torre 2 rebasa en 2,314.1732 m² la superficie máxima de construcción, incumple en 27.59 m² el área libre mínima requerida, rebasa en 4.365 m la altura autorizada y cuenta con una edificación de un nivel de altura que no fue autorizada, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación
7. En materia de construcción (obra nueva), los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2016-2335-SOT-931, concluido mediante resolución administrativa en fecha 06 de diciembre de 2018, misma que es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/9363_1.PDF.
8. De las documentales que obran en el expediente PAOT-2016-2335-SOT-931, se tiene que la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio FMH-C-008-2015 con vigencia del 09 de septiembre de 2015 al 09 de septiembre de 2018, en modalidad de ampliación para una segunda torre de 17 niveles de altura, con una superficie de desplante de 1,071.67 m² (28.20%), área libre de 1,689.53 m² (44.46%), superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 12,350.80 m², y una superficie



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

total de construcción en conjunto de 19,737.06 m², registrado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66244-151MECA14 de fecha 09 de septiembre de 2014, en el que se asentó la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado. Adicionalmente, se tiene conocimiento que el predio de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo SEDUVI/DGAU/13843/2015 DGAU.15/DEIU/045/2015, de fecha 08 de julio de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para realizar la ampliación de una torre de 17 niveles de altura, con una superficie total de construcción de 19,737 m², debiendo cumplir con las medidas de integración urbana y condiciones establecidas.

9. Mediante oficio INVEACDMX/DG/DAC/499/2020, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó haber realizado visita al domicilio de interés, constatando sellos de suspensión de actividades impuestos por esa Alcaldía Miguel Hidalgo dentro del expediente 1468/2018/OB. Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo enviar a esta Entidad la resolución administrativa emitida dentro del expediente 1468/2018/OB, indicando las medidas de seguridad y sanciones impuestas, mismo que se solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-7607-2019 y PAOT-05-300/300-9785-2019.
10. Lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio FMH-C-008-2015 se augea a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 66244-151MECA14; sin embargo, del levantamiento topográfico realizado se tiene que el proyecto ejecutado (Torre 2) incumple respecto a lo manifestado, toda vez que, no cumple con la superficie mínima de área libre en 27.59 m² y rebasó la superficie de construcción sobre nivel de banqueta en 3,336.3932 m².
11. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si emitió Autorización de Uso y Ocupación para el inmueble objeto de denuncia (Torre 2), y si previo a otorgarla contó con documento en el que se determine que las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/13843/2015 DGAU.15/DEIU/045/2015 hayan sido cumplidas, en caso contrario, ejecute las acciones legales procedentes en coordinación con la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, con la finalidad de dejar sin efectos dicha Autorización; así como, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra, toda vez que, el proyecto ejecutado rebasa en 3,336.3932 m² la superficie total construida e incumple en 27.59 m², el área mínima libre requerida, registradas en la Manifestación de Construcción, y no podrá otorgarse la Autorización de Uso y Ocupación hasta en tanto las medidas de integración urbana se cumplan totalmente, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.
12. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/13843/2015 DGAU.15/DEIU/045/2015, y si el proyecto cumplió con la totalidad de



Expediente: PAOT-2019-1780-SOT-763
y acumulado PAOT-2022-4635-SOT-1221

estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

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:

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 las personas denunciantes, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva Jurídica y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas 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 Lic. Leticia Quifiones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

GPI/ROM/EMV

