



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2024

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-2022-4963-SOT-1290, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de septiembre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en calle Temístocles número 229, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), como es: la Ley de



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y 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: niveles) y conservación patrimonial.

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del entonces Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley.

El artículo 43 de la citada Ley dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley.

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo.

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

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 (PDDU) vigente en Miguel Hidalgo, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda: 150.00 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

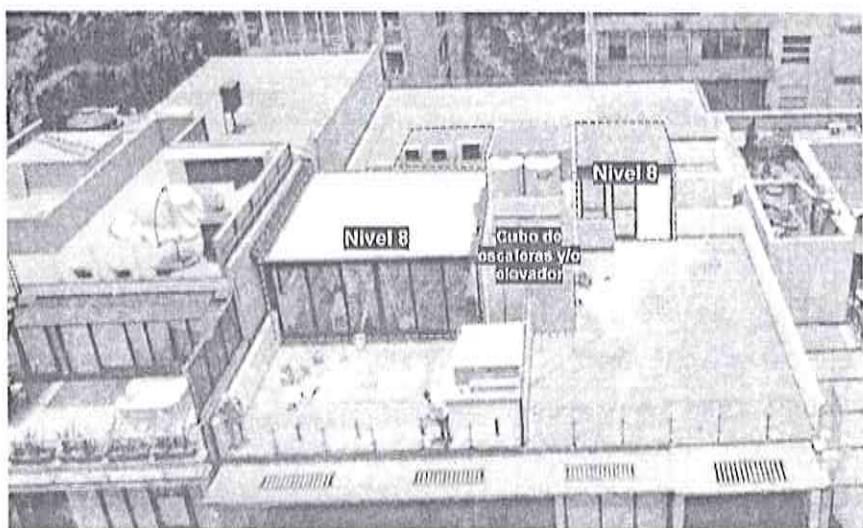
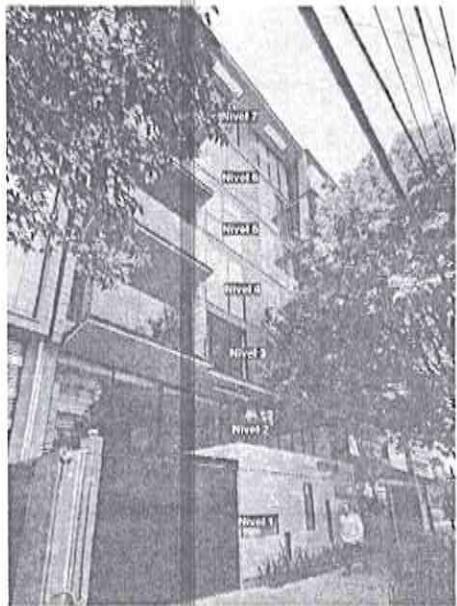
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

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 19 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó una construcción de 6 niveles en etapa de obra negra.

Posteriormente, en otros reconocimientos de hechos realizados el 16 y 24 de mayo de 2024, se constató un inmueble de 7 niveles de altura, totalmente edificado. Adicionalmente, derivado de un vuelo de dron, se identificaron elementos constructivos en la azotea, que cuantifican como un nivel adicional (nivel 8).



Mayo 2024

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

"(...)

Para el predio localizado en Calle Temístocles número 229, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 033_088_16, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 6/30/150 (Habitacional, 6 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, superficie mínima por vivienda de 150 m²), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 6 de junio de 2014.
2. Durante los reconocimientos de hechos de fechas 16 y 24 de mayo de 2024, se identificó un predio de forma regular, de tipo medianero, en el cual se desplanta un inmueble de 7 niveles de altura, el cual se encuentra parcialmente habitado. Se realizó la medición del nivel 1 mediante distanciómetro marca Leica modelo Disto S910 obteniendo como resultado 2.297 metros y se realizó un vuelo de dron desde la vía pública, a fin de obtener elementos que ayuden a determinar las características físicas de la construcción.
3. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco, le aplican las siguientes Normas de Actuación:

04 Áreas de Conservación Patrimonial

4. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación:
 - Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
 - Norma de Ordenación Particular para la Fusión de dos o más predios con diferente zonificación
 - Norma de Ordenación Particular para el Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 - Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación
 - Norma de Ordenación Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
 - Norma de Ordenación Particular para Subdivisión de Predios



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

- *Norma de Ordenación Particular para la Vía Pública*
 - *Norma de Ordenación Particular para Ampliación de construcciones existentes*
 - *Norma de Ordenación Particular para el Estudio de Impacto Urbano*
 - *Norma de Ordenación Particular para la Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales*
 - *Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda*
 - *Norma de Ordenación Particular para Zonificación Habitacional*
 - *Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas*
 - *Norma de Ordenación Particular para Usos Prohibidos*
5. Considerando la zonificación **H 6/30/150**, y una superficie del predio de 463.32 m²; se permite una superficie máxima de construcción de 1,945.92m², en 324.32 m² de superficie de desplante (70%), 138.99 m² de área libre (30%) y la construcción de un máximo de 12 (doce) viviendas con una superficie mínima de vivienda de 150.00 m² sin contar indivisos.
6. De lo identificado durante los reconocimientos de hechos realizados desde la vía pública, los días 16 y 24 de mayo de 2024, el nivel denominado "SÓTANO 1 N.P.T. -0.70" no se encuentra bajo nivel de banqueta, sino parcialmente sobre nivel de banqueta, siendo que la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) especifica al respecto que los sótanos deben encontrarse bajo nivel de banqueta, por lo que al encontrarse parcialmente sobre -nivel de banqueta, dicho nivel cuantificará como un nivel para el máximo de niveles permitidos por la zonificación (Nivel 1).
7. Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 16 de mayo de 2024, se identificaron 7 niveles visibles desde vía pública, sin embargo, durante el vuelo de dron de fecha 24 de mayo de 2024 se identificaron elementos constructivos en la azotea. Dichos **elementos adicionales en la azotea** (los cuales no corresponden con los planos registrados, los cuales están contenidos en el expediente PAOT-2022-4963-SOT-1290 y el cual forma parte de Registro de Manifestación de Construcción Folio RHM-B-039-2021 de



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

fecha 01 de septiembre de 2021), **cuantifican como un nivel adicional (Nivel 8)**, toda vez que, no se encuentran dentro de los supuestos mencionados en la Norma Particular para Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

8. *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida señalada en la zonificación H 6/30/150 conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco; y toda vez que el inmueble cuenta con 8 niveles de altura, excede en 2 niveles la referida zonificación que permite 6 niveles máximos de altura.*
9. *Los elementos construidos en la restricción al frente del inmueble (balcones, casetas de vigilancia, acceso peatonal cubierto y terraza), mismos que fueron identificados durante el vuelo de dron y el reconocimiento de hechos, realizado desde vía pública por personal adscrito a la Procuraduría, no se apegan a la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas, la cual establece que, sobre las restricciones al frente no se permitirá construcción alguna.*

(...)".....

Por otra parte, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio investigado. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 04 de noviembre de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de "BANCA MIFEL S.A.I.B.N.G.F.M. F4555/2021", persona moral propietaria del inmueble motivo de denuncia, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13980-151GEJO20, con fecha de expedición 27 de octubre de 2020, que certifica la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m², sin contar indivisos).



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

- Dictamen Técnico favorable número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020**, de fecha 03 de marzo de 2020, para el proyecto de **obra nueva** de un edificio habitacional de 12 departamentos en 6 niveles (Sótano, Semisótano + P.B. + 5 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 19.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,933.08 m² sobre el nivel de banqueta y 781.09 m² bajo el nivel medio de banqueta, para proporcionar 24 cajones de estacionamiento. -----
- Opinión Técnica número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0060/2021**, de fecha 16 de febrero de 2021, para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio de referencia no localizó certificado alguno que acredite niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/o construcción (obra nueva) en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que el inmueble referido **se localiza en Área de Conservación Patrimonial** y remitió, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Oficio número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0192/2020** de fecha 17 de enero de 2020, mediante el cual se emitió una **prevención para el proyecto de obra nueva**, a efecto de replantear el proyecto **en relación al impacto que generan las instalaciones**, de acuerdo con lo indicado en la Norma General de Ordenación No. 8, Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, que indica: los únicos volúmenes autorizados en azotea son los correspondientes al sobrepaso de las escaleras y el elevador, por lo que deberá eliminar las escaleras con acceso a -----

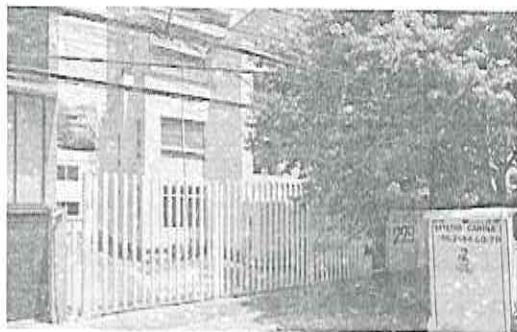


Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

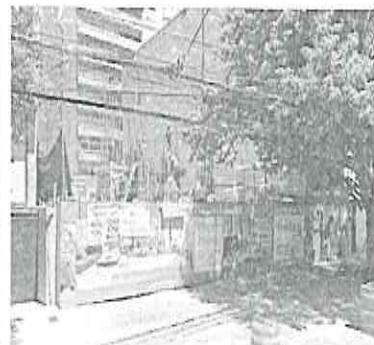
la misma, conservando las de uso común, así mismo los espacios ubicados en esta planta no podrán privatizarse. -----

- Dictamen Técnico favorable número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020**, de fecha 03 de marzo de 2020, en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de **obra nueva** de un edificio habitacional de 12 departamentos en 6 niveles (Sótano, Semisótano + P.B. + 5 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 19.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,933.08 m² sobre el nivel de banqueta y 781.09 m² bajo el nivel medio de banqueta, para proporcionar 24 cajones de estacionamiento. -----
- Opinión Técnica número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0060/2021**, de fecha 16 de febrero de 2021, en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020. -----

Por otro lado, 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 **hasta abril de 2021**, el inmueble investigado era de tres niveles; posteriormente, para **mayo de 2022**, se advierte que el inmueble preexistente fue demolido totalmente, toda vez que se observan trabajos de obra nueva bajo nivel de banqueta; y para **mayo de 2024**, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató una obra nueva de ocho niveles; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Abril 2021



Mayo 2022



Mayo 2024

Fuente: Google Maps

Fuente: Reconocimiento de hechos
realizado por PAOT



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

Mediante oficio PAOT-05-300/300-8293-2024, notificado en fecha 14 de agosto de 2024, se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles máximos, área libre, densidad y superficie de construcción), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los dos niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, ubicada en calle Temístocles número 229, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, conformada por 8 niveles, incumple la zonificación aplicable **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda: 150.00 m², sin contar indivisos) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo registrado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 8 niveles de altura.

Adicionalmente, el inmueble investigado contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI, para el proyecto de obra nueva de **12 departamentos en 6 niveles**.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles máximos, área libre, densidad y superficie de construcción), en el predio objeto de denuncia. Asimismo, valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidos por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los dos niveles excedentes en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que el Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020 y su Opinión Técnica de revalidación autorizaron un proyecto de 6 niveles, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Por otro lado, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, dispone 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. -----

Asimismo, el artículo 66 de dicho Ordenamiento, establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto registrado o autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a dicho Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Administración no autorizará el uso y ocupación de la obra. -----



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de octubre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción de 6 niveles y semisótano, en la fachada se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH/B/039/2021. -----

Por otro lado, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 04 de noviembre de 2022, la persona que se ostentó como representante legal de "BANCA MIFEL S.A.I.B.N.G.F.M. F4555/2021", persona moral propietaria del inmueble investigado anexó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio RMH-B-039-2021, con vigencia del 03 de septiembre de 2021 al 03 de septiembre de 2024, para un proyecto de obra nueva de 6 niveles, semisótano y 1 sótano, con una superficie de construcción total de 2,714.17 m², de los cuales 1,933.08 m² son sobre nivel de banqueta, con superficie de área libre de 144.16 m² (31.11%) y una superficie de desplante de 319.16 m² (68.89%), para 12 viviendas. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 942/2019, de fecha 25 de septiembre de 2019.-----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, de fecha 28 de mayo de 2021, para el proyecto constructivo de un edificio de 12 viviendas en 6 niveles. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Paralelamente se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, envió la siguiente documentación: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio RMH-B-039-2021, de fecha 01 de septiembre de 2021, para un **proyecto de obra nueva** de 6 niveles, semisótano y 1 sótano, con una superficie de construcción total de 2,714.17 m², de los cuales 1,933.08 m² son sobre nivel de banqueta (s.n.b.), con superficie de área libre de 144.16 m² (31.11%) y una superficie de desplante de 319.16 m² (68.89%), para 12 viviendas. -----



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 836/2021, de fecha 23 de mayo de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13980-151GEJO20, con fecha de expedición 27 de octubre de 2020, que concuerda con el aportado por el particular. -----

Al respecto, derivado de una revisión a los planos arquitectónicos aportados por el particular, y con base en la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que la construcción registrada no corresponde con el proyecto ejecutado, por lo que se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), respecto a las diferencias entre el proyecto constructivo registrado y la obra que se ejecuta; e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Subdirección de Órdenes de Verificación adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que en fecha 31 de mayo de 2023 ejecutó visita de verificación administrativa con número de procedimiento 0137/2023/OB, el cual se encontraba en substanciación. -----

Ahora bien, como se analizó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y conservación patrimonial”, derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 16 y 24 de mayo de 2024, se constató que la obra nueva objeto de investigación cuenta con 8 niveles, los cuales rebasan la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del PDDU en Miguel Hidalgo. -----

Al respecto, en seguimiento a la respuesta de la Subdirección de Licencias de la Alcaldía Miguel Hidalgo, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8979-2024, notificado en fecha 03 de septiembre de 2024, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de esa Alcaldía, considerar ante una solicitud para la Autorización de Uso y Ocupación y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización**; hasta en tanto se cumpla la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m²), que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-8997-2024, notificado en fecha 03 de septiembre de 2024, esta Entidad solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, así como valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio ubicado en calle Temístocles número 229, colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-039-2021; no obstante, el proyecto ejecutado incumple con lo registrado, dado que cuenta con dos niveles adicionales y por ende, con una superficie de construcción total mayor a la autorizada, incumpliendo el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico y la presente resolución emitidos por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición de los dos niveles excedentes; así como realizar las acciones legales conducentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-039-2021, toda vez que el proyecto ejecutado no se apega a lo registrado de la citada manifestación de construcción. Asimismo, enviar a esta Subprocuraduría la resolución administrativa recaída al procedimiento número 0137/2023/OB.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud para la Autorización de Uso y Ocupación y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización**, hasta en tanto se cumpla la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m²), que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



3.- Responsabilidad del Director Responsable de Obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Javier Alejandro Rico Zepeda, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0288, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RMH-B-039-2021, para la construcción de una obra nueva de 12 viviendas en 6 niveles y semisótano, sin que el inmueble edificado cumpla con la zonificación aplicable establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-0288, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal.

Al respecto, corresponde al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0288, y determinar las medidas y sanciones que correspondan.

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 calle Temístocles número 229, colonia Polanco IV 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 **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda: 150.00 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 de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 8 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción de 7 niveles totalmente edificada. Adicionalmente, derivado de un vuelo de dron, se identificaron elementos constructivos en la azotea, que cuantifican como un nivel adicional (nivel 8). -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, conformado por 8 niveles de altura, incumple la zonificación **H/6/30/150** (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda: 150.00 m², sin contar indivisos). -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles máximos, área libre, densidad y superficie de construcción), en el predio objeto de denuncia. Asimismo, valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidos por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta entidad, e imponer las sanciones aplicables, así como considerar -----



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

la demolición de los dos niveles excedentes en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

5. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico Favorable número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020**, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para el proyecto de obra nueva de un edificio habitacional de 12 departamentos en 6 niveles (Sótano, Semisótano + P.B. + 5 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 19.20 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de 1,933.08 m² sobre el nivel de banqueta y 781.09 m² bajo el nivel medio de banqueta, para proporcionar 24 cajones de estacionamiento, el cual fue revalidado mediante opinión técnica número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0060/2021**. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que el Dictamen Técnico número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0706/2020** y su Opinión Técnica de revalidación autorizaron un proyecto de 6 niveles, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. Los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio denunciado, contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMH-B-039-2021, para el proyecto de obra nueva de 6 niveles, semisótano y 1 sótano, con una superficie de construcción total de 2,714.17 m², de los cuales 1,933.08 m² s.n.b., con superficie de área libre de 144.16 m² (31.11%) y una superficie de desplante de 319.16 m² (68.89%), para 12 viviendas, tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo; no obstante, el proyecto ejecutado no se apegó al registrado, dado que cuenta con dos niveles adicionales y por ende, con una superficie de construcción total mayor



Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

a la autorizada, incumpliendo el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud para la Autorización de Uso y Ocupación y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización** hasta en tanto se cumpla la zonificación H/6/30/150 (Habitacional, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima de vivienda: 150 m²), que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Polanco” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en la substanciación de su procedimiento el dictamen técnico y la presente resolución emitido por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición de los dos niveles excedentes; así como realizar las acciones legales conducentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-039-2021, toda vez que el proyecto ejecutado no se apega a lo registrado de la citada manifestación de construcción. Asimismo, enviar a esta Subprocuraduría la resolución administrativa recaída al procedimiento número 0137/2023/OB. -----
10. Corresponde al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-0288, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4963-SOT-1290

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, a la Dirección Ejecutiva Jurídica y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como al Instituto de Verificación Administrativa y al Instituto para la Seguridad de las Construcciones, ambos 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

