



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1889-SOT-416

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**15 JUN 2022**

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1889-SOT-416 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 21 de abril de 2021, 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 denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Tres Picos número 71, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación iniciada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados solicitud de información a las autoridades correspondientes 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 III 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 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. -----

#### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) como son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1889-SOT-416

**1.- En materia de construcción (obra nueva)**

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, se desprende que al predio ubicado en Calle Tres Picos número 71, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo le corresponde la zonificación H 4/30/200\*\* (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 200 m<sup>2</sup> sin contar indivisos). -----

Adicionalmente, el predio referido se ubica en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el citado Programa Delegacional, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 4 niveles en construcción, en etapa de acabados. Cabe señalar que el 4to nivel del inmueble se encuentra remetido. En la fachada se observó un letrero con información de la obra: Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-0112020, número de viviendas 5, obra nueva y DRO-1836. Se observan varios trabajadores al interior de la obra colocando vidrios y diversos acabados. Respecto del ruido por las actividades de construcción es de señalar que se perciben ruidos esporádicos por la colocación de acabados. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes por lo que quien se ostentó como apoderado legal, entregó entre otras documentales, copia simple de; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1161/2018 con fecha de expedición 12 de abril de 2019, Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RMH-B-011-2020 con fecha de expedición 13 de marzo de 2020 con vigencia al 13 de marzo de 2023, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Certificado de Único de Zonificación Uso de Suelo folio 42092-151CALU19, Aviso de Terminación de Obra folio RMHB-B-MTO-096-2021 de fecha 17 de noviembre de 2021, Autorización de Uso y Ocupación FMH-B-AUTO-112-2021 folio 004/2022 de fecha 20 de enero de 2022, Oficio del Instituto Nacional de Antropología e Historia, de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos número 401.35.1-2018/4719 de fecha 26 de octubre de 2018 en el que se señala que el inmueble no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica, por lo que esa Dirección no tiene competencia en el mismo, oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3491/2019 de fecha 21 de noviembre de 2019 con el Dictamen Técnico para Proyecto de Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial en el que se considera procedente el proyecto de obra nueva. -----

Asimismo, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó a esta Subprocuraduría contar con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1161/2019 con fecha de expedición 12 de abril de 2019, Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-011-2020 en donde se señala un proyecto de obra nueva, con una superficie total por construir de 2 315.91 m<sup>2</sup> en 4 niveles, 1 sótano, 13 cajones de estacionamiento, superficie de desplante de 396.53 m<sup>2</sup> lo que significa el 68.48 % y 175.42 m<sup>2</sup> de área libre lo que significa el 30.29 % y 7.05 m<sup>2</sup> de superficie de separación con las colindancias, así como la memoria descriptiva del proyecto a ejecutarse en el predio objeto de denuncia. -----

Adicionalmente, se realizó consulta al sitio web donde se ofrecen en venta los departamentos de la construcción objeto de denuncia: [www.cimbracapital.com/proyecto-venta/tres-picos-71/](http://www.cimbracapital.com/proyecto-venta/tres-picos-71/), en el que se señalan



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1889-SOT-416

departamentos desde 340 m<sup>2</sup>, desde 2 150 000 dólares y entrega en diciembre de 2021, así como los detalles de cada uno de los tipos de departamentos disponibles. -----

Del análisis de las documentales mencionadas, se desprende que el proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-011-2020 con vigencia al 13 de marzo de 2023, para la construcción de 5 viviendas en 4 niveles, superficie total por construir de 2 315.91 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 396.53 m<sup>2</sup>, con una altura de 14.40 metros y una superficie sobre nivel de banqueta de 1 390.90 m<sup>2</sup>, lo que se ajusta a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 42092-151CALU19 de fecha 08 de noviembre de 2019 de 1 621 m<sup>2</sup>, como se resume a continuación: -----

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 42092-151CALU19		Proyecto	
Superficie máxima de construcción	1 621.20 m <sup>2</sup>	Superficie total de construcción	1 526.34 m <sup>2</sup>
30 % de área libre	173.70 m <sup>2</sup>	30.29 % de área libre	175.42 m <sup>2</sup>
70 % de desplante	405.30 m <sup>2</sup>	68.48 % de área de desplante	396.53 m <sup>2</sup>
Número de viviendas máximas	08	Número de viviendas	05
Número de cajones	15	Número de cajones	13

Es de reiterar que el proyecto ejecutado en el predio ubicado en Calle Tres Picos número 71, colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, ya cuenta con Autorización de Uso de y Ocupación folio FMH-B-AUTO-112-2021 emitido por la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha 20 de enero de 2022, de acuerdo a la documentación entregada por el desarrollador. -----

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, 90 fracción X y 94 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. De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Polanco contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, se desprende que al predio ubicado en Calle Tres Picos número 71, Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H 4/30/200\*\* (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda igual o mayor a 200 m<sup>2</sup> sin contar indivisos). -----

Adicionalmente, al predio objeto de la denuncia le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; 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); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 4 niveles en construcción, en etapa de acabados y el 4to nivel está remetido. En la fachada se observa un letrero con información de la obra. Se observan varios trabajadores al interior de la obra colocando vidrios y diversos acabados. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1889-SOT-416**

3. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con documentación para el proyecto de obra nueva, de acuerdo a lo entregado por el apoderado legal, así como con Autorización de Uso de y Ocupación folio FMH-B-AUTO-112-2021 emitido por la Alcaldía Miguel Hidalgo en fecha 20 de enero de 2022. -----

4. Respecto del ruido es de señalar que se perciben ruidos esporádicos por la colocación de acabados.

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 la persona denunciante. -----

**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. -----