



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-3128-SOT-1355  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4189-SOT-1555**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3128-SOT-1355 y acumulado PAOT-2019-4189-SOT-1555, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 2 de agosto de 2018 y 18 de octubre de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Eugenio Sue número 226, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 10 de agosto de 2018 y 1 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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 (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus Normas Complementarias.

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, a los predios objeto de investigación les aplica la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20%



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-3128-SOT-1355  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4189-SOT-1555**

mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda: 150.00 m<sup>2</sup>). -----

Adicionalmente, el predio de mérito se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo en obra negra de 3 niveles y preparación del 4to nivel. Durante el último reconocimiento de hechos, se observó un inmueble de 4 niveles concluido en su totalidad, cuyo cuarto nivel se encuentra remetido respecto su frente. Durante el último reconocimiento de hechos se realizó la medición de la altura del inmueble que dio como resultado 11.87 m desde el nivel medio de banquetta hasta el nivel de piso terminado de la azotea. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se tenga respuesta. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente formado en la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, diligencia de la cual se obtuvo copia simple de diversas documentales, entre otras, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 7099-151PEEL17 de fecha 7 de febrero de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita y el siguiente aprovechamiento: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de Niveles	Número de viviendas
540.00 m <sup>2</sup>	378.00 m <sup>2</sup> (70.00%)	162.00 m <sup>2</sup> (30.00%)	1,512.00 m <sup>2</sup>	4	10

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 7099-151PEEL17 de fecha 7 de febrero de 2017. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2935/2016 de fecha 17 de octubre de 2016, **emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para el proyecto de construcción de obra nueva de 9 departamentos en 4 niveles (el 4to nivel remetido 4.00 m), con una altura de 13.99 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,451.19 m<sup>2</sup>.** -

Dicho lo anterior, así como de los reconocimientos de hechos y del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, se concluye que la edificación realizada en Calle Eugenio Sue número 226, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, **se apega a la zonificación H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda: 150.00 m<sup>2</sup>) que le establece el Programa Parcial en comento; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas,



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-3128-SOT-1355  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4189-SOT-1555**

superficie máxima de construcción, superficie mínima libre, superficie de desplante y conservación patrimonial), a efecto de corroborar que el proyecto ejecutado cumpla con la zonificación **H/4/30/150 y restricciones** que le establece Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

## 2.- En materia de construcción (obra nueva).

Durante un primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo en obra negra de 3 niveles y preparación del 4to nivel, en el cual se observó un letrero con datos de "Registro de Manifestación de Obra Nueva RMH-B-087-2017; Uso/Destino: Habitacional; Fecha de expedición 23 de mayo de 2017; Fecha de Vencimiento 23 de mayo de 2020". Posteriormente, se observó un inmueble de 4 niveles concluido en su totalidad, cuyo cuarto nivel se encuentra remetido respecto a su frente, asimismo se observaron sellos de suspensión de fecha 9 de julio de 2019 impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el número de expediente 0798/2019/OB. Durante el último reconocimiento no se observaron dichos sellos y se constataron trabajos consistentes en la implementación de plafones en el 4to nivel. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se tenga respuesta. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente formado en la entonces Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, diligencia de la cual se obtuvo entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 346/2016 de fecha 26 de abril de 2016; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 7099-151PEEL17 de fecha 7 de febrero de 2017; -----
- Manifestación de Construcción folio RMH-B-087-2017, con vigencia del 23 de mayo de 2017 al 23 de mayo de 2020, en la cual se registró lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento
543.26 m <sup>2</sup>	380.21 m <sup>2</sup> (69.98%)	163.05m <sup>2</sup> (30.02%)	2,500.53 m <sup>2</sup>	1,360.22 m <sup>2</sup>	4	9	48

- 15 Planos Arquitectónicos; -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/1067802/2016 de fecha 7 de noviembre de 2016.-

Derivado del análisis realizado a las documentales, así como de los reconocimientos de hechos, se concluye que **si bien el proyecto que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RMH-B-087-2017, para un proyecto de 4 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,360.22 m<sup>2</sup>, una superficie de desplante de 380.21 m<sup>2</sup> (69.98%) y 163.05 m<sup>2</sup> (30.02%) destinados para área libre, la cual se adecua a la zonificación H/4/30/150, que le establece Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.** -----

Atentamente,

\_\_\_\_\_  
[Firma]

\_\_\_\_\_  
[Firma]

\_\_\_\_\_  
[Firma]

\_\_\_\_\_  
[Firma]

\_\_\_\_\_  
[Firma]



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-3128-SOT-1355  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4189-SOT-1555**

Durante los reconocimientos de hechos se observaron sellos de suspensión de fecha 9 de julio de 2019, impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el número de expediente 0798/2019/OB, en razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el objeto y alcance del procedimiento 0798/2018/OB que recayó a la imposición de sellos de suspensión y en caso de haber emitido resolución administrativa remita copia de la misma. Sin que hasta el momento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

**Durante el último reconocimiento de hechos se observó que fueron retirados los sellos de suspensión de fecha 9 de julio de 2019, impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el número de expediente 0798/2019/OB,** por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda el procedimiento de referencia, si esa Autoridad ordenó el retiro de sellos de suspensión, en caso contrario, realizar las acciones administrativas correspondientes para la reposición de sellos a fin de hacer efectivo el estado de suspensión, toda vez que los trabajos continúan; concluir el procedimiento en comento y remitir copia certificada de la resolución administrativa que recaiga al mismo. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ante una solicitud del desarrollador, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción número MH-B-087-2017, a la zonificación H/4/30/150 y restricciones que le establece Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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. El predio ubicado en **Calle Eugenio Sue número 226, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, le corresponde la **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda: 150.00 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 7099-151PEEL17 de fecha 7 de febrero de 2017, para la zonificación descrita en el párrafo que antecede. -----

Cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2935/2016 de fecha 17 de octubre de 2016, para el proyecto de construcción de obra nueva de 9 departamentos en 4 niveles (el 4to nivel remetido 4.00 m), con -----



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-3128-SOT-1355  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4189-SOT-1555**

una altura de 13.99 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,451.19 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de 4 niveles, cuyo cuarto nivel se encuentra remetido respecto a su frente, se observó un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RMH-B-087-2017 y sellos de suspensión de fecha 9 de julio de 2019 impuestos por la Alcaldía Miguel Hidalgo bajo el número de expediente 0798/2019/OB. Durante el último reconocimiento se realizó la medición de la altura del inmueble se obtuvo 11.87 m, no se observaron sellos de suspensión y se constataron trabajos de obra blanca en el 4to nivel. -----
3. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre, superficie de desplante y conservación patrimonial), a efecto de corroborar que el proyecto ejecutado se adecue a la zonificación H/4/30/150, que le establece Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
4. El proyecto constructivo que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, cuenta con la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RMH-B-087-2017, para un proyecto de 4 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,360.22 m<sup>2</sup>, una superficie de desplante de 380.21 m<sup>2</sup> (69.98%) y 163.05 m<sup>2</sup> (30.02%) de área libre, la cual se adecua a la zonificación que le establece el Programa Parcial en comento. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda el procedimiento con número de expediente 0798/2018/OB, si ordenó el retiro de sellos de suspensión, en caso contrario, instrumentar las acciones administrativas para la reposición de sellos a fin de hacer efectivo el estado de suspensión; así como concluir el procedimiento de verificación en comento y remitir copia certificada de la resolución administrativa que recaiga al mismo. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ante una solicitud del desarrollador, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción número MH-B-087-2017, a la zonificación H/4/30/150 y restricciones que le establece Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-3128-SOT-1355  
Y ACUMULADO PAOT-2019-4189-SOT-1555**

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, 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 de la Ciudad de México, así como 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 Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/GC/JEGC