



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 JUL 2022**

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, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4465-SOT-1651, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de noviembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Ibsen número 114, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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.

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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente en Miguel Hidalgo, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 150 m<sup>2</sup> de superficie mínima por vivienda), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente en Miguel Hidalgo; asimismo, se ubica dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, con esto quiere decir que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano en etapa de obra negra, en la azotea del último nivel se observó el armado de varillas para un muro, posteriormente se constató un inmueble conformado por 6 niveles, cabe señalar que el quinto y el sexto nivel cuentan con remetimiento respecto al alineamiento de la calle, es importante indicar que el inmueble se encuentra totalmente edificado y parcialmente habitado.

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 21 de enero de 2022.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico con folio PAOT-2022-96-DEDPOT-96, de fecha 08 de abril de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente:

"(...)

1. Le aplica la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, 150 m<sup>2</sup> mínimos de vivienda) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 06 de junio de 2014.
2. Los datos asentados en el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-18-2019 se apegan a la zonificación aplicable al presente caso de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de junio de 2014, toda vez que conforme a la superficie del predio registrada de 282.61 m<sup>2</sup> se permite la construcción en un desplante de 197.827 m<sup>2</sup> (70.00%), con una superficie mínima de área libre de 84.783 m<sup>2</sup> (30.00%) y una superficie máxima de construcción de 791.308 m<sup>2</sup>, en 4 niveles máximos de altura, así como la construcción de máximo 5 (cinco) viviendas, las cuales no deben tener una superficie menor a 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos.
3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2022, se identificó un inmueble de 6 niveles de altura (el quinto y sexto nivel cuentan con remetimiento respecto al alineamiento de la calle), totalmente edificado y parcialmente habitado, se realizó la medición del acceso del inmueble obteniendo como resultado 2.20 m de altura y se realizó un sobrevuelo mediante el dron marca DJI modelo mavic 2 zoom.
4. De conformidad con lo señalado en el Programa General de Desarrollo Urbano para el entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial el dia 31 de diciembre de 2003, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, determina las Normas de Ordenación que permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano establecida, siendo así, **las Normas Generales de Ordenación no aplican dentro del polígono de dicho programa parcial**, que a la letra dice: "(...) Normas Generales de Ordenación. No aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco las veinticinco Normas Generales de Ordenación publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril de 2005, así como la Norma General de Ordenación Núm. 26, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal Núm. 901 el 10 de agosto de 2010 y publicaciones subsecuentes y la Norma 29 Mejoramiento de las Condiciones de Equidad y Competitividad para el Abasto Público, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Núm. 199, el 20 de mayo de 2011 (...)".
5. Al predio de mérito, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU), le aplica las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Fusión de dos o más predios con diferente zonificación, Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, Alturas de Edificación, Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, Subdivisión de Predios, Vía Pública, Ampliación, de construcciones existentes, Estudio de Impacto Urbano, Captación de Aguas Pluviales y descarga de aguas residuales, Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, Zonificación Habitacional, Restricciones a la construcción para diversas zonas y Usos Prohibidos.
6. Adicionalmente al predio de mérito le aplican las Normas de Actuación: Área de Conservación Patrimonial siendo un Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

7. Al contar con una superficie de 280.00 m<sup>2</sup> y aplicando las Normas Particulares de Ordenación Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la Norma de Ordenación Particular para el Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, en el predio se permite la construcción de 5 (cinco) viviendas las cuales no deberán tener una superficie menor a 150 m<sup>2</sup> sin contar indivisos, en 4 niveles máximos de altura con una superficie máxima de construcción de 720 m<sup>2</sup>, en 196 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 84 m<sup>2</sup> de área libre, de conformidad con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU).
8. Conforme la Norma de Ordenación Particular para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se establece que **la construcción bajo el nivel de banqueta no se cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida**; por lo que de lo identificado durante el reconocimiento de hechos realizados desde la vía pública, en fecha 21 de enero de 2022, **el nivel denominado “planta estacionamiento” 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 respecto a que, **los niveles deben encontrarse bajo nivel de banqueta**, por lo que al encontrarse parcialmente sobre nivel de banqueta, **el nivel planta estacionamiento cuantificará como un nivel para el máximo de niveles permitidos por la zonificación**. Derivado de lo anterior, **el proyecto cuenta con 6 niveles** de altura y al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco (PPDU), **el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico excede en 2 niveles la zonificación aplicable, que le permite 4 niveles máximos de altura**.
9. La Norma de Ordenación Particular para el Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo establece, lo siguiente: “(...) El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse desde la planta baja hasta el último nivel (...”).
10. Como ya quedó señalado en lo anterior, **el nivel denominado “planta estacionamiento” cuantifica como un nivel para el máximo de niveles permitidos por la zonificación aplicable al presente caso**, de lo anterior, se desprende que, **el inmueble rebasa la superficie de desplante al contar con 280.00 m<sup>2</sup> (100%)**, cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite 196. M<sup>2</sup> (70%) de superficie de desplante máxima, lo que, en consecuencia **incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, el cual es de 84.00 m<sup>2</sup> (30%) de la superficie de cada predio**, puesto que, no cuenta con área libre, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco.
11. Como ya quedó señalado en lo anterior, **el nivel denominado “planta estacionamiento” cuantifica como un nivel para el máximo de niveles permitidos por la zonificación, por lo que cuantifica como superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta**. De lo anterior, se desprende que, **el inmueble rebasa la superficie máxima de construcción al contar con 1,265.94 m<sup>2</sup>**, cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite 720.00 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción. Por lo que, **el inmueble incumple con la superficie máxima de construcción permitida en 545.94 m<sup>2</sup>**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Polanco.
12. De la revisión de los planos arquitectónicos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4465-SOT-1651, que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-018-2019, específicamente en las plantas arquitectónicas identificada en el plano clave A-01, no se indica restricción alguna en sus laterales. Adicionalmente, del análisis del ortomosaico obtenido del sobrevuelo dron realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el inmueble **no cuenta**



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

*con restricción lateral al estar desplantado al límite de los linderos colindantes (norte y sur), por lo que, incumple lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas, respectando la restricción de hasta 1/3 del fondo en una colindancia lateral.*

13. Al predio le aplica la zonificación Habitacional (H) por lo que deberá respetar una restricción de construcción de 3.00 m al frente, la cual deberá ser utilizada exclusivamente como área jardinada, es decir, área permeable de recarga del acuífero, y contará como área libre. Del análisis del ortomosaico obtenido del sobrevuelo realizado por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que **el inmueble no cuenta con la restricción de 3.00 m al frente, respecto al alineamiento de la calle, toda vez que en la construcción del nivel denominado "planta estacionamiento" se desplanta al límite del alineamiento de la calle, es decir, no cuenta con la restricción al frente.** Adicionalmente, a partir del nivel 2 el inmueble tampoco cumple el remetimiento de 3.00 m, puesto que tiene una dimensión de 1.50 m respecto al alineamiento, área en la que no se permitirá construcción alguna, ni la instalación de pérgolas, trábes y domos y es el caso que, tiene balcones que se proyectan sobre dicha área. **Derivado de lo anterior, la construcción incumple lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas, respecto a la restricción mínima de 3.00 m al frente.**
14. La Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no se pueden tener vistas de costado a las propiedades colindantes si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. De lo referido del análisis de las imágenes obtenidas en el sobrevuelo de dron, **se constataron vanos (ventanas) que tienen vista oblicua a la parte norte, oriente y poniente de los colindantes, los patios de iluminación tienen dimensiones de 2.56 m X 2.50 (Patio de iluminación I) y 2.86 m X 2.50 m (Patio de iluminación II)**, dichos patios de iluminación y ventilación natural, no cumplen con la dimensión mínima de medida perpendicularmente al plano de la ventana al considerar la relación la relación a 1/3 de la altura de los paramentos del patio (5.77 X 4.72 m y 5.77 X 5.77 m respectivamente), **por lo que la construcción incumple con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico.**
15. De lo referido en el registro de manifestación de construcción y en los planos arquitectónicos con clave A-04 contenidos en el expediente número PAOT-2019-4465-SOT-1651, el inmueble no cumple con el remetimiento en el cuarto nivel aplicable de acuerdo a la zonificación aplicable para el predio, debido a que el nivel se desplanta al borde del paramento de la fachada principal. Del análisis del ortomosaico obtenido del sobrevuelo realizado mediante el dron DJI modelo mavic 2 zoom, y del análisis de niveles, se desprende que **el inmueble no cuenta con el remetimiento en cuarto nivel de 4.00 m, a partir del paramento de la fachada principal ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno**, debido a que el nivel se desplanta al borde del paramento de la fachada principal, **por lo que, incumple lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación.** (...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito presentado en fecha 15 de enero de 2020, una persona que se ostentó como representante legal de los copropietarios del inmueble, presentó como prueba diversas documentales, entre otras, las siguientes:



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 26219-151OSJO18 de fecha 09 de mayo de 2018, que certifica la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 150 m<sup>2</sup> de superficie mínima por vivienda), para la construcción de 5 viviendas en una superficie de desplante de 205.10 m<sup>2</sup>, área libre de 87.90 m<sup>2</sup>, en 4 niveles y una superficie máxima de construcción de 820.40 m<sup>2</sup> (menos la superficie remetida en el 4º nivel de 4.00 m). -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con folio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3675/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 749.17 m<sup>2</sup>.-----

Al respecto, mediante oficio número PAOT-05-300/300-9471-2019 de fecha 26 de noviembre de 2019 se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el predio denunciado se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección; así como, si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción (obra nueva), en el predio de referencia, y en su caso, informe las características de los trabajos y proporcione copia de los mismos.-----

En respuesta, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3501/2019 de fecha 29 de noviembre de 2019, que el inmueble en commento, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; adicionalmente informó emitió los siguientes oficios:

- SEDUVI/CGDAU/DPCU/2898/2018, de fecha 13 de julio de 2018 se emitió Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial para llevar a cabo la demolición total de la construcción existente. -----
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/3675/2018, de fecha 13 de septiembre de 2018, se emitió Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial para llevar a cabo proyecto de obra nueva para 4 departamentos en 4 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 749.17 m<sup>2</sup>; este coincide en todas sus partes con respecto al proporcionado por la persona denunciada. -----
- SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3205/2019, de fecha 29 de octubre de 2019, se emitió Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3675/2018 de fecha 13 de septiembre de 2018.-----

Es de señalar que, de conformidad con la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, dispone que las construcciones de obra nueva con zonificación habitacional, deberán respetar una **restricción mínima de 3.00 metros al frente**; sin embargo durante los reconocimientos de hechos se constató que el inmueble no cuenta con la restricción de 3.00 m al frente, respecto al alineamiento de la calle, toda vez que en la construcción del nivel denominado "planta estacionamiento" se desplanta al límite del alineamiento de la calle, es decir, no cuenta con la restricción al frente. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

Por lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1228-2020 de fecha 26 de febrero de 2020 se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas; e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

En respuesta, mediante oficio número INVEACDMX/DG/CVA/636/2020 de fecha 20 de marzo de 2020, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 04 de marzo de 2020, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, procedió a ejecutarla orden de visita de verificación al inmueble de mérito, constancias que fueron remetidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto.

Así también, mediante oficio PAOT-05-300/300-5192-2022 de fecha 15 de junio de 2022 se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio de mérito, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación asignada (H/4/30/150), en su caso, remitir copias certificadas del mismo.

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/257/2022 de fecha 21 de junio de 2022, la Dirección de Geomatica de la Dirección General del Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que realizó búsqueda en el Sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, **sin localizar documento alguno**.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5258-2022 de fecha 15 de junio de 2022 se solicitó 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 y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y **considerar la demolición de los niveles excedentes**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Al respecto, mediante oficio número INCEACDMX/DG/DEVA/1333/2022 de fecha 07 de julio de 2022, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que localizó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés, en el cual se emitió resolución administrativa sancionatoria, misma que fue notificada el 22 de junio de 2021; asimismo, refirió que el visitado promovió juicio contencioso, el cual se encuentra sub judice.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles, incumple la zonificación aplicable H/4/30/150 y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la construcción de un inmueble conformado por 6 niveles. Asimismo, incumple las Normas de Ordenación Particulares "Alturas de Edificación y Restricciones



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

a la construcción para diversas zonas", toda vez que no cuenta con el remetimiento del cuarto nivel de 4.00 m, ni el remetimiento de la fachada principal, ni el remetimiento de los costados laterales.-----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado del juicio contencioso promovido por el particular, de ser el caso, instrumentar las acciones legales procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

## 2.- En materia de construcción.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano en etapa de obra negra, en el que se observó letrero con la siguiente leyenda "(...) Licencia de Manifestación de Construcción Tipo B, N° de folio FMH-B-018/2019 (...)", en la azotea del último nivel se observó el armado de varillas para un muro, posteriormente se constató un inmueble conformado por 6 niveles, cabe señalar que el quinto y el sexto nivel cuentan con remetimiento respecto al alineamiento de la calle, es importante indicar que el inmueble se encuentra totalmente edificado y parcialmente habitado.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito presentado en fecha 15 de enero de 2020, una persona que se ostentó como representante legal de los copropietarios del inmueble, presentó como prueba diversas documentales, entre otras, las siguientes:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 417/2018 de fecha 24 de abril de 2018.-----
- Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FMH-B-018/2019, registrada con número RMH-B-018/2019 de fecha 12 de abril de 2019.-----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----
- 5 planos arquitectónicos (Plantas, cortes y fachadas).-----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio número PAOT-05-300/300-9095-2019 de fecha 28 de noviembre de 2019, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia.-----

En respuesta, mediante oficio número AMH/DGGAJ/DERA/371/2020 de fecha 17 de enero de 2020, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B en la modalidad de Obra Nueva con número de folio FMH-B-018-2019 de fecha 12 de abril de 2019, con vigencia al 12 de abril de 2021.-----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó en fecha 24 de febrero de 2020, la consulta de expediente conformado de la Manifestación de Construcción antes señalada, en las oficinas de



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo; de la que se desprende el registro de un proyecto de uso habitacional conformado por 4 niveles para 4 viviendas, en una superficie de desplante de 188.50 m<sup>2</sup> (69.70% del terreno), área libre de 94.11 m<sup>2</sup> (33.30% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 739.87 m<sup>2</sup>. Dicho proyecto se aadecua a la zonificación que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente en Miguel Hidalgo.

Como quedo referenciado en el apartado que antecede, en relación con el Dictamen Técnico con folio PAOT-2022-96-DEDPOT-96, de fecha 08 de abril de 2022, emitido por esta Subprocuraduría, se tiene lo siguiente:

- El inmueble rebasa la superficie de desplante al contar con 280.00 m<sup>2</sup> (100%), cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permiten 196. M2 (70%) de superficie de desplante máxima, lo que, en consecuencia incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, toda vez que el nivel denominado "planta estacionamiento" cuantifica como un nivel para el máximo de niveles permitidos por la zonificación aplicable.
- El inmueble rebasa la superficie máxima de construcción al contar con 1,265.94 m<sup>2</sup>, cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite 720.00 m<sup>2</sup>.
- La construcción incumple con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico, se constataron vanos (ventanas) que tienen vista oblicua a la parte norte, oriente y poniente de los colindantes, los cuales no cumplen con la dimensión mínima de medida perpendicularmente al plano de la ventana al considerar la relación a 1/3 de la altura de los paramentos del patio.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-1181-2020 de fecha 21 de febrero de 2020 se solicitó a la Dirección Ejecutivo Jurídico de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado; de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; mediante oficio número AMH/DGGAJ/DEJ/AECC/OF-01110/2020 de fecha 26 de febrero de 2020, la Subdirección de Ordenes de Verificación adscrita a dicha Dirección, informó que cuenta con 2 órdenes de visita de verificación con expedientes número 1925/2019/OB y 0041/2020/OB ambas inejecutadas por oposición en fechas 26 de noviembre de 2019 y 13 de enero de 2020 respectivamente.

En ese tenor, mediante oficios PAOT-05-300/300-3122-2021 y PAOT-05-300/300-5250-2022 de fechas 25 de octubre de 2021 y 15 de junio de 2022 respectivamente, se solicitó a la Dirección Ejecutivo Jurídico de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio objeto de investigación así como considerar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin respuesta.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5253-2022 de fecha 15 de junio de 2022 se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente para la



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin respuesta.

En conclusión, el inmueble edificado no se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio FMH-B-018/2019 de fecha 12 de abril de 2019, toda vez que se construyó dos niveles adicionales a lo asentado en dicha documental, y en consecuencia, rebasa la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta, y la superficie máxima de desplante, lo que, en consecuencia reduce el porcentaje mínimo de área libre, aunado a que se constataron vanos (ventanas) que tienen vista oblicua en los predios colindantes.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación del mismo de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación que establece al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

### 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, con número de registro 0288, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de construcción FMH-B-018/2019 de fecha 12 de abril de 2019, para la edificación de 4 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Así mismo, el C. Jorge Eduardo Zenteno Alanis, con número de registro 0419, Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 39 fracción II inciso d) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción referido, al amparo del Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredita la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4 y que no se apegó a lo registrado.

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 0288 y Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico con registro número 0419, son sujetos 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.



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

Al respecto, con fundamento en el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del reglamento de construcciones para el distrito federal, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número 0288, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico con registro número 0419, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Ibsen número 114, Colonia Polanco III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco vigente para Miguel Hidalgo, al predio de mérito, le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 150 m<sup>2</sup> de construcción mínimos por vivienda); asimismo, se ubica dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, con esto quiere decir que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 6 niveles de altura. -----
3. Cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2898/2018, de fecha 13 de julio de 2017, emitido estrictamente en materia de conservación patrimonial para el proyecto de 4 departamentos en 4 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 749.17 m<sup>2</sup>. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un inmueble de 4 niveles de altura y semisótano en etapa de obra negra, en el que se observó letrero con la siguiente leyenda "(...) Licencia de Manifestación de Construcción Tipo B, N° de folio FMH-B-018/2019 (...)", en la azotea del último nivel se observó el armado de varillas para un muro, posteriormente se constató un inmueble conformado por 6 niveles, cabe señalar que el quinto y el sexto nivel cuentan con remetimiento respecto al alineamiento de la calle, es importante indicar que el inmueble se encuentra totalmente edificado y parcialmente habitado. -----



Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

5. El inmueble objeto de denuncia, incumple las Normas de Ordenación Particulares "Alturas de Edificación y Restricciones a la construcción para diversas zonas", toda vez que no cuenta con los remetimientos del cuarto nivel, de fachada y laterales.-----
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México inició procedimiento de verificación administrativa, en materia de desarrollo urbano para el inmueble de mérito, en el cual se emitió resolución administrativa sancionatoria, misma que se notificó el 22 de junio de 2021, en la que se promovió juicio contencioso, el cual se encuentra sub judice.-----
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado del juicio contencioso promovido por el particular, de ser el caso, instrumentar las acciones legales procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. La construcción no se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio FMH-B-018/2019 de fecha 12 de abril de 2019, toda vez que se construyó dos niveles adicionales a lo asentado en dicha documental, por lo que en consecuencia, rebasa la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta, superficie máxima de desplante, reduce el porcentaje mínimo de área libre aunado a que se constataron vanos (ventanas) que tienen vista oblicua en los predios colindantes.-----
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación del mismo de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
10. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación que establece al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.-----
11. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número 0288, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico con registro número 0419, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-4465-SOT-1651

----- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, así como a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, todas de la Ciudad de México, así como a las Direcciones Ejecutivas Jurídica y de Registros y Autorizaciones, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

**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. -----

JANIC/EBP/GBM/RCV