

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 AGO 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2024-8094-SOT-2291** y acumulado **PAOT-2025-4236-SOT-1334**, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 29 de noviembre de 2024 y 25 de junio de 2025, dos personas que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción, por los trabajos de obra que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Galileo número 20, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 13 de diciembre de 2024 y 09 de julio de 2025. -----

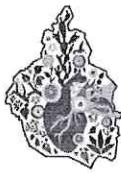
Para la atención de las presentes denuncias, se realizó el reconocimiento de hechos correspondiente, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 y conservación patrimonial) y construcción, como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción.

En el artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece las bases de la política de la Ciudad de



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334

México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo sólo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

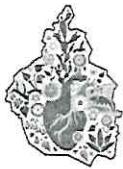
Así mismo, en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

Respecto a la materia de construcción, los artículos 46 TER incisos f y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevén que para construir o ampliar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, y colocar un letrero en la obra en un lugar visible y legible desde la vía pública, con el nombre del Director Responsable de Obra, número de registro y en su caso del o de los Corresponsables con su número de registro, el nombre del Constructor y su razón social además del número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo, uso de la obra y ubicación de la misma. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 50 del citado Reglamento refiere que registrada la manifestación de construcción, la autoridad verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento, los cuales establecen que una vez registrada la manifestación de construcción, se podrán ejercer funciones de vigilancia y verificación que correspondan de conformidad con en la Ley, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. Lo anterior con el propósito de comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción que se encuentren en proceso o terminadas cumplan con las disposiciones de ley. -----

Aunado a lo anterior, los artículos 28 y 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refieren que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334**

Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Polanco" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HC/5/30 (Habitacional con comercio en Planta baja, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre)**. -----

Adicionalmente de la consulta referida se desprende que el inmueble en cuestión se localiza en **área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial**, la cual establece que cualquier intervención requiere de Dictamen u Opinión técnica en materia de conservación patrimonial por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, que acredite los trabajos que realizan en dicho inmueble. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio señalado anteriormente, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de carácter preexistente de 7 niveles de altura y un frente de 6 metros aproximadamente, en la fachada del primer nivel se observa del lado derecho una delimitación de madera y en la parte superior se observó una instalación de malla sombra, así mismo durante la diligencia se constataron trabajos de construcción debido a las emisiones de ruido provenientes del interior del inmueble. -----

Concatenando con lo anterior, esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-12575-2024, por medio del cual se solicitó al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, presentar ante esta Subprocuraduría las documentales que amparen la legalidad de los trabajos que se realiza, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna a dicha solicitud. -----

Por otro lado, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0138/2025, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informó que en la base de datos que obran en esa área administrativa, se localizó el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3416/2024 de fecha 16 de agosto de 2024, a través del cual esa Dirección emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para los trabajos de obra menor en el inmueble de referencia, consiste en: limpieza profunda en núcleo de escaleras; sustitución



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

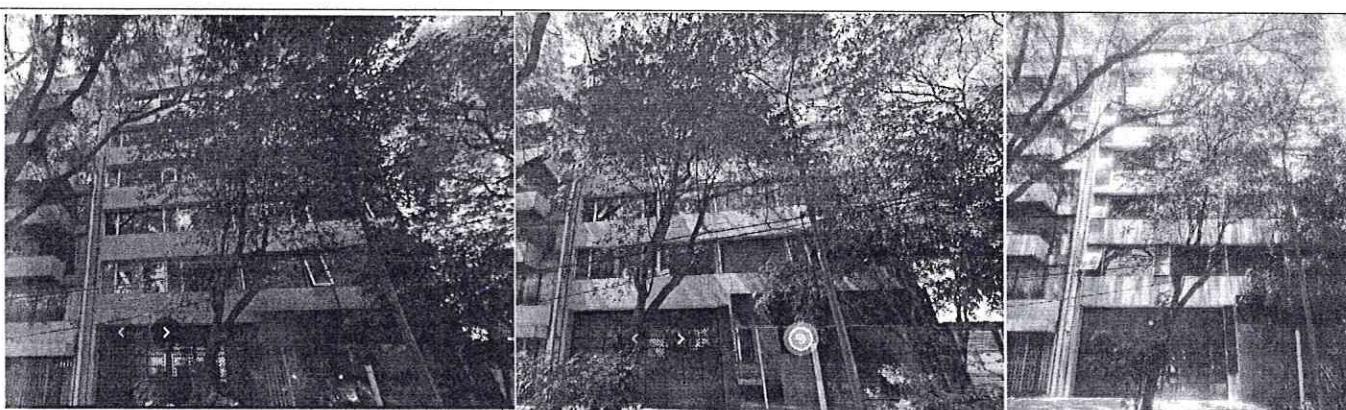
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334

de acabados en áreas comunes, vestíbulos, área de elevadores, escaleras comunes; resane y aplicación de pintura en muros y plafones, acabados aparentes en áreas de oficina y plantas libres; aplicación de impermeabilizante así como la colocación de loseta cerámica y jardineras en azotea; renovación de instalaciones hidrosanitarias y eléctrica; mantenimiento de fachada mediante la sustitución de acabados, así como aplicación de pintura en color blanco y a sustitución de cancelerías, de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados..."

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1640/2025, que el día 04 de marzo del año en curso, Personal Especializado en Funciones de Verificación de esa Institución ejecutó el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, por lo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación ante la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad.-

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta a la base cartográfica de Google maps, en uso de la herramienta Street View, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Galileo número 20, Colonia Polanco IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, desde noviembre de 2008 se observa un inmueble preexistente con siete niveles de altura con características propias del uso habitacional con comercio en su planta baja, siendo que desde esa fecha a mayo de 2025 no se percibe intervención alguna en el inmueble, como se muestra en las siguientes imágenes:



Google maps Street View: Abril 2018	Google maps Street View: Febrero 2023	Reconocimiento de hechos PAOT 07/05/2025
-------------------------------------	---------------------------------------	---

No obstante lo anterior, mediante correo electrónico una de las personas denunciantes proporcionó imágenes presuntamente relacionadas con el lugar de los hechos denunciados, de las cuales **se desprende que al interior, en la parte posterior del último nivel del inmueble objeto de denuncia, se realizó la**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334**

habilitación de una estructura a base de perfiles metálicos, asimismo se observaron paneles de yeso y costales con residuos sólidos de obra. -----

Por lo anterior, resulta importante señalar que la obra ejecutada rebasa en 2 niveles la zonificación aplicable al predio en cuestión, sin embargo dicha construcción se encontraba completamente construida y habitada desde noviembre de 2008; sin embargo los trabajos consistentes en la habilitación de una estructura metálica en el último nivel del inmueble de mérito, no se encontraban previstos en el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3416/2024 de fecha 16 de agosto de 2024, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano iniciado al inmueble en comento e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como proporcionar copia de la Resolución emitida al efecto. -----

Por otra parte, respecto a los hechos que se investigan en materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/193/2025, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que después de realizar la búsqueda en los archivos y base de datos de esa Dirección, no se localizó antecedente alguno en materia de construcción que ampare la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio antes mencionado. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Entidad, la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-0087/2025 informó que el día 30 de diciembre del 2024, se emitió Orden de Visita de Verificación Administrativa al inmueble de referencia, radicándose con número de expediente 0235/2024/OB, constancias que fueron debidamente remitidas a la Subdirección de Calificación de infracciones de ese Órgano Político Administrativo, mediante diversos AMH/DGGAJ/DEJ/SOV/OF-001/2025, ello con la finalidad de que dicha autoridad administrativa este en posibilidad jurídica de substanciar el Procedimiento Administrativo correspondiente y así determinar lo que en derecho corresponda. -----

Por lo antes expuesto, es importante señalar que los trabajos realizados en el inmueble en cuestión consistentes en la remodelación del interior y exterior del inmueble, así como la habilitación de la estructura metálica en el último nivel del mismo inmueble, no contaron con Licencia de Construcción Especial en ninguna de sus modalidades que ampare la legal y correcta ejecución; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción 0235/2024/OB, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

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



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia "Polanco" perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/5/30 (Habitacional con comercio en Planta baja, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente de la consulta referida se desprende que el inmueble en cuestión se localiza en **área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial**, la cual establece que cualquier intervención requiere de Dictamen u Opinión técnica por parte de la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.-----

2. De las constancias que obran en el expediente al rubro citado se da cuenta que desde noviembre de 2008 el inmueble en cuestión contaba con 7 niveles construidos, siendo que desde esa fecha a mayo de 2025, únicamente se realizaron los trabajos de remodelación al interior del inmueble en cuestión, así como la habilitación de una estructura metálica en la parte posterior del último nivel de dicho inmueble. -----
3. La habilitación de la estructura metálica antes descrita, no se encontraba prevista en el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3416/2024 de fecha 16 de agosto de 2024, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.-----
4. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México resolver el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano iniciado al inmueble en comento e imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como proporcionar copia de la Resolución emitida al efecto. -----
5. Respecto a los hechos que se investigan en materia de construcción, **los trabajos realizados en el inmueble en cuestión, no contaron con Licencia de Construcción Especial en ninguna de sus modalidades que ampare la legal y correcta ejecución antes descritos**; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción 0235/2024/OB, e imponer las medidas de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-8094-SOT-2291
Y ACUMULADO PAOT-2025-4236-SOT-1334**

seguridad y sanciones que a derecho correspondan así como remitir copia de la resolución emitida al efecto. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos 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 el D.A.H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

 RAGT/LDCM

