



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2023

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 III, artículo 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-2022-5016-SOT-1305**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de septiembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Montes Urales número 405, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, 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. -

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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) y construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **HOCS/6/30/Z** (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m² sin contar indivisos). -----



En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2183/2023 de fecha 06 de julio de 2023, que se localizaron 5 certificados únicos de zonificación de uso de suelo de fechas 26 de marzo y 08 de mayo de 2018, 14 de junio y 24 de septiembre de 2019 y 22 de enero de 2020, de los que se desprende que al predio objeto de la presente investigación le corresponde la zonificación **HO/20/22.5** (Habitación/Oficinas sin servicios, 20 metros máximos de construcción, 22.5% mínimo de área libre) en una superficie total de predio de 1,196.00 m², con 22.5% de área libre (113.625 m²) y 77.50% de superficie de desplante (926.90 m²), y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,561.40 m². -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un cuerpo constructivo en etapa de obra negra, que en su frente con Calle Montes Urales se observan 6 niveles de altura y un semisótano, y en su frente con Calle Volcán se observan 6 niveles de altura, lo cual obedece a la pendiente natural del terreno. Cabe señalar que el predio se encontraba delimitado con tapias metálicas, en los cuales se constató un letrero de obra que contiene la Manifestación de Construcción Tipo B folio FMH/B/22/2020; asimismo, al interior se observó material, equipo de construcción y trabajadores laborando. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Procuraduría de fecha 09 de diciembre de 2022, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada "BANCO VE POR MÁS" SOCIEDAD ANONIMA, FIDEICOMISO 387, del predio en comento, presentó, entre otros, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 337/2020, de fecha 15 de junio de 2020. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para Manifestación de Construcción tipo "B" folio F-005-2020, de fecha 21 de febrero de 2020. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RMH-B-022-2020, de fecha 14 de julio de 2020, con vigencia al 14 de julio de 2023. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1008-151ROEU20, de fecha 22 de enero de 2020, con zonificación **HO/20/22.5**, y una superficie máxima de construcción de 5,561.40 m². -----
- Planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas del proyecto. -----
- Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones adscrita a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que cuenta con diversos antecedentes en materia de construcción, asimismo remitió copia simple de las siguientes documentales: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5016-SOT-1305

- Constancia de Publicitación Vecinal para Manifestación de Construcción tipo "B" folio F-005-2020, de fecha 21 de febrero de 2020, para uso de Oficinas sin Servicios, superficie máxima de construcción de 5,561.40 m². -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 337/2020, de fecha 15 de junio de 2020. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RMH-B-022-2020, de fecha 14 de julio de 2020, con vigencia al 14 de julio de 2023; para uso de Oficinas sin servicios, en una superficie total de construcción de 9,848.82 m², con 5,126.09 m² s.n.b. y 4,722.73 m² b.n.b. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1008-151ROEU20, de fecha 22 de enero de 2020, con zonificación **HO/20/22.5**, y una superficie máxima de construcción de 5,561.40 m². -----

Ahora bien, del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende lo siguiente: -----

Zonificación		Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles	Viviendas	Cajones
RMH-B-022-2020	HO/20/22.5	1,196.00	776.00	64.89%	420.00	35.11%	4,722.73	6	0	102
CUZUS 1008-151ROEU 20	HO/20/22.5	1,196.00	926.90	77.50%	113.625	22.5%	5,561.40	20 m	0	-
Memoria descriptiva		1,196.00	776	65%	420.00	35%	4,722.73	6	0	216

Como se observa en la tabla, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, consistente en una edificación de 6 niveles (20 m.) de altura, con superficie de desplante de 926.90 m² (77.5%), área libre de 113.625 m² (22.5%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 5,561.40 m², teóricamente se apega a la zonificación aplicable **HO/20/22.5** (Habitacional/Oficinas sin servicios, 20 metros máximos de construcción, 22.5% mínimo de área libre), que se materializa en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 1008-151ROEU20, de fecha 22 de enero de 2020. -----

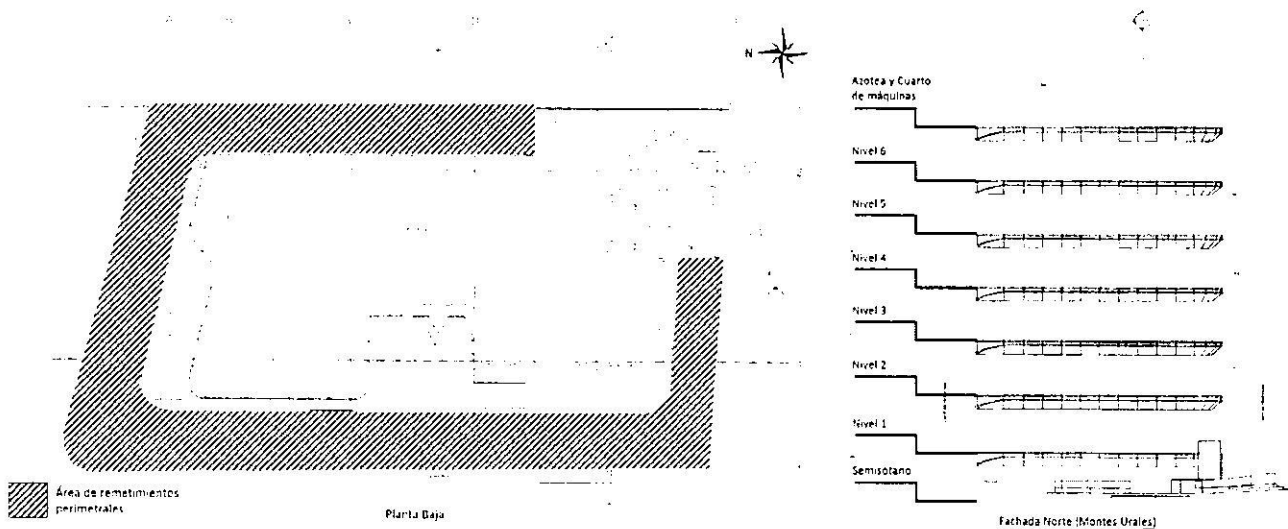
No obstante, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un segundo reconocimiento de hechos en el que se hizo constar un cuerpo constructivo totalmente edificado y en etapa de acabados, mismo que cuenta con área jardinada en su perímetro; es importante señalar que el terreno cuenta con pendiente ascendente hacia Calle Volcán, por lo que en su frente con Calle Montes Urales se observan aproximadamente 19.80 m. de altura (6 niveles y semisótano) y un acceso vehicular, asimismo en su frente con Calle Volcán, se observan aproximadamente 18.00 m. de altura (6 niveles) y un acceso peatonal. -----

Dicho lo anterior, es menester señalar que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de la presente investigación le aplica la Norma General número 2 "Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano", que establece que para terrenos con pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banquetta, el número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno, así mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular I "Restricciones en Predios", que establece que en todos los predios con zonificación diferente al Habitacional deberán contar



con una restricción frontal de 6.00 m., restricciones laterales de 3.00 m. o hasta dos tercios del fondo y restricción al fondo de 15% de la altura total permitida. -----

Ahora bien, del análisis de los planos arquitectónicos, se desprende que el proyecto descrito se ejecuta en un terreno con pendiente ascendente, asimismo cuenta con los rematamientos mencionados en el párrafo que antecede; tal como se puede observar en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Planos Arquitectónicos de Planta Baja y Fachada Norte proporcionados por la persona denunciante

Adicionalmente, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/007819/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, informó a esta Entidad que de la búsqueda en sus archivos, localizó la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 09232/2019 de fecha 27 de junio de 2019, tocante al expediente DEIAR-DCA-452/2019, promovida por la moral "Banco Ve Por más" Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Ve Por Más, respecto del proyecto denominado "Montes Urales 405", para oficinas con una superficie de total de construcción de 9,925.95 m², es decir 1,150.79 m² sobre nivel de banqueta y 8,415.16 m² bajo nivel de banqueta, situación que no se adecua de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FMH-B-022-2020 ni con la memoria descriptiva y planos arquitectónicos, toda vez que el proyecto presentado para la emisión de la citada Declaratoria Ambiental, cuenta con 7 sótanos y 2 niveles de altura. -----

En conclusión, de acuerdo con lo manifestado en los Planos Arquitectónicos y en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio FMH-B-022-2020, la obra que se ejecuta en el predio de mérito **cumple con la zonificación HO/20/22.5** (Habitación/Oficinas sin servicios, 20 metros máximos de altura, 22.50% mínimo de área libre) que está determinada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, amparada bajo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 1008-151ROEU20, que se presentó para dicho trámite. -----

Dicho esto, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FMH-B-



022-2020, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Toda vez que Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 09232/2019 de fecha 27 de junio de 2019, respecto del proyecto denominado "Montes Urales 405" no corresponde con la obra ejecutada ni con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FMH-B-022-2020, memoria descriptiva y planos arquitectónicos; corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección, toda vez e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2. En materia de protección civil (riesgo)

Respecto de la materia que nos ocupa, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficio AMH/DEPCyR/1661/2022 de fecha 03 de noviembre de 2022, informó que personal técnico realizó inspección ocular en materia de protección civil, de lo que se desprenden las siguientes observaciones: -----

"(...)

- **Se observa malla perimetral en todos los niveles.**
- **Al interior se observan trabajadores con el equipo de protección personal.**
- **Se observa señalización al interior, además cuenta con extintores.**

Por lo anterior y en Opinión Técnica de esta Dirección Ejecutiva, se determina que la obra, se considera de **Medio Riesgo**, por lo que se recomienda como una estrategia de "**Reducción del Riesgo de Desastres (RRD)**" tomar las medidas preventivas y de seguridad pertinentes, como:

- **Continuar con la implementación del Programa Interno de Protección Civil, señalización y equipo de protección personal.**
- **Cabe señalar que ya existe un antecedente de visita por parte de esta Dirección Ejecutiva, con número de oficio AMH/DEPCyR/1661/2023. (...)**

Con respecto a la "evaluación del posible riesgo por el tránsito aéreo que existe en el lugar de referencia por la operación de helipuertos en los inmuebles colindantes"... (Sic) esta Dirección Ejecutiva no tiene facultades ni atribuciones para realizar dicha evaluación de riesgos, mismos que son responsabilidad de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y/o Aeronáutica Civil. (...)"

En relación con lo anterior, mediante oficio 4.1.2.3.871 de fecha 20 de abril de 2023, la Dirección Ejecutiva de Seguridad Aérea de la Agencia Federal de Aviación Civil, informó que la construcción no tiene registro de trámite alguno para la obtención de un permiso para la administración, operación, explotación y en su caso, construcción de un helipuerto en el predio de mérito; **asimismo, informó que dicha construcción no impide la circulación de los helipuertos ubicados en Av. Ferrocarril a Cuernavaca número 112, toda vez que el mismo no cuenta con autorización ni permiso de operación vigente desde el año 2007, ni el predio ubicado en Calle Montes Urales número 425, ya que las propuestas de trayectorias de aterrizaje y despegue no se encuentran en riesgo.** Por último, informó que, mediante oficio



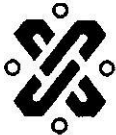
4.1.2.3.3004/VUS de fecha 19 de diciembre de 2022, emitió análisis de los helipuertos localizados en las inmediaciones del predio en comento, de lo que se desprende que en dicho terreno, sería posible proyectar una edificación de hasta 34.04 m. sobre el nivel de banqueteta, sin que esto genere riesgo alguno. -----

En conclusión, de la inspección ocular en materia de protección civil realizada por la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se determinó que la obra que se ejecuta en el predio de mérito, se considera de "Medio Riesgo", por lo que se recomienda como estrategia de "Reducción del Riesgo de Desastres (RRD)", continuar con la implementación del Programa Interno de Protección Civil, señalización y equipo de protección personal. Asimismo, el inmueble edificado consistente en 6 niveles y un semisótano (19.20 m. de altura aproximadamente), no presenta riesgo alguno de conformidad con el análisis emitido por la Dirección Ejecutiva de Seguridad Aérea de la Agencia Federal de Aviación Civil. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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 conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Lomas de Chapultepec perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **HOCS/6/30/Z** (Habitacional, Oficinas, Comercio y Servicios, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que resulta de la zonificación del presente Programa Parcial, respetando la superficie mínima de vivienda de 180 m² sin contar indivisos). -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo con dos frentes, de 6 niveles de altura y semisótano en etapa de obra negra, con un letrero con datos de la obra referente al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH/B/22/2020; asimismo, al interior del predio se constató material, equipo de construcción y trabajadores realizando trabajos de construcción. Durante el segundo reconocimiento de hechos, se constató un inmueble en etapa de acabados, de aproximadamente 19.80 m. de altura (6 niveles y semisótano) en su frente con Calle Montes Urales. Es importante señalar que el terreno cuenta con pendiente ascendente hacia Calle Volcán. -----
3. Del análisis de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FMH/B/22/2020 de fecha 14 de julio de 2020, con vigencia al 14 de julio de 2023, para uso de Oficinas sin servicios, en una superficie total de construcción de 9,848.82 m², con 5,126.09 m² s.n.b. y 4,722.73 m² b.n.b, mismo que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1008-151ROEU20, de fecha 22 de enero de 2020. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FMH-B-022-2020, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



5. Toda vez que Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 09232/2019 de fecha 27 de junio de 2019, respecto del proyecto denominado "Montes Urales 405" no corresponde con la obra ejecutada ni con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FMH-B-022-2020, memoria descriptiva y planos arquitectónicos; le compete a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Respecto de la materia de protección civil (riesgo), la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo, determinó que la obra que se ejecuta en el predio de mérito, se considera de "Medio Riesgo", por lo que recomienda como estrategia de "Reducción del Riesgo de Desastres (RRD)", continuar con la implementación del Programa Interno de Protección Civil, señalización y equipo de protección personal. -----

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. -----

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 la persona denunciante así como a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/IARV