



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 2021**

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 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 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 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-2018-2539-SOT-1061 y acumulados PAOT-2019-790-SOT-327 y PAOT-2019-807-SOT-343, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de junio de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Paseo de la Reforma, número 2546, colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de julio de 2018.

Posteriormente, con fecha 28 de febrero 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), riesgo (protección a colindancias) y ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado), esto en el predio ubicado en Paseo de la Reforma, número 2546, colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante los Acuerdos de fecha 11 de marzo de 2019, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 Bis, V, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

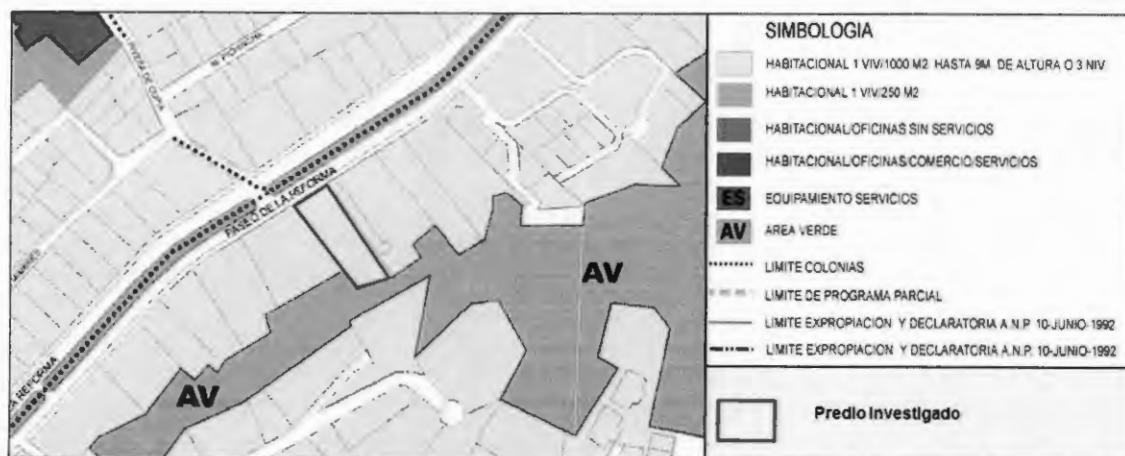
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), riesgo (protección a colindancias) y ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado), como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y riesgo (protección a colindancias).

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1992, al predio en cuestión le aplica las zonificaciones: **Habitacional, 3 Niveles o 9 metros de altura máximo, Lote tipo de 1000 m² de la superficie del terreno, y Área Verde (AV)**.

Adicionalmente, al predio investigado le aplica la Norma Complementaria Particular "Predios que Limitan con Zonificación AV", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, que establece que los predios que se encuentren en barrancas o incluyan la zonificación AV (Área Verde), deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la **delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar**, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio; tal y como se muestra en el Plano de Divulgación del Programa Parcial antes mencionado.



Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1992



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

Así mismo, le aplica la Norma Complementaria "Habitacional Unifamiliar" del Programa Parcial referido, la cual establece lo siguiente:

"(...)

Todos aquellos predios dentro del Programa Parcial, serán habitacional unifamiliar, excepto aquellos señalados en el plano. La altura máxima de construcción será de 9.00 m. o 3 niveles. La superficie libre de construcción será de 55% de la superficie del predio, el lote tipo será 1000 m². Para los predios mayores, el número de vivienda será de acuerdo a lo siguiente:

Lote hasta 1500 m ²	1 Vivienda
Lote de 1501 m ² a 2500 m ²	2 Viviendas
Lote de 2501 m ² a 3500 m ²	3 Viviendas
Lote de 3501 m ² a 4500 m ²	4 Viviendas
Lote de 4501 m ² a 5500 m ²	5 Viviendas

(...)"

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el frente del predio investigado 1 inmueble preexistente de 2 niveles sobre el nivel de banqueta; en su sección posterior se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo conformado por 2 sótanos, así como 2 niveles por encima del nivel de banqueta y a base de marcos estructurales de concreto armado, los cuales se desplantan en toda la sección posterior del predio sobre un área verde; al exterior se observa una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, no se constató alguna afectación en las colindancias de los inmuebles aledaños.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Posseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se ejecutan. Al respecto, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del inmueble investigado, presentó escrito de fecha 31 de julio de 2018, realizando diversas manifestaciones, presentando, entre otras documentales, copia simple del Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico con folio de Ingreso 2122, Clave M0500287/2002, con fecha de ingreso del 17 de enero de 2002; del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con Folio Número 20786-151ZAMA17; así como de la Expedición de Constancia de Alineamiento con folio 2224/01, de fecha 13 de agosto de 2001; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1034/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015; Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, en modalidad de ampliación y modificación, con fecha de ingreso del 19 de abril de 2017, con vigencia al 19 de abril de 2020, la Licencia de Construcción Número 11/VUA098/11/2002, de fecha 25 de abril de 2002 y 9 Prórrogas de Ampliación a la Licencia anteriormente mencionada, que datan de fecha 22 de abril de 2004 a la última Prórroga de fecha 15 de junio de 2014 y con vigencia al 15 de junio de 2015.

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 17 de julio de 2018, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), constatando el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con folio 20786-151ZAMA17, de fecha 27 de marzo de 2017, el cual certifica para el predio investigado le aplica las zonificaciones: **Habitacional, 3 Niveles o 9 metros de altura máximo, Lote tipo de 1000 m² de la superficie del terreno, y Área Verde (AV)**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En este sentido, a efecto de corroborar la emisión de las documentales referidas, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica del Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se advirtió la existencia del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con Folio Número 20786-151ZAMA17, el cual certifica para el predio investigado le aplican las zonificaciones: **Habitacional, 3 Niveles o 9 metros de altura máxima, Lote tipo de 1000 m² de la superficie del terreno, y Área Verde (AV)**. Así mismo, certifica lo siguiente:

<p>DE ACUERDO CON EL INSTRUMENTO NO. 94,186, DE FECHA 26 DE MAYO DE 2016, LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES: 2.806.00 m²</p>
<p>A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano.</p>

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con Folio Numero 20786-151ZAMA17

Adicionalmente, dicho Certificado señala que al predio investigado le aplica la Norma Complementaria Particular "Predios que Limitan con Zonificación AV", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuentan con antecedente alguno referente a la emisión del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación para el predio investigado.

Por cuanto hace a la materia de construcción, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, en la Alcaldía Miguel Hidalgo; constatando la existencia de dicho Registro de Manifestación, así como la Licencia de Construcción Numero 11V/UA098/11/2002 y 9 Prorrogas de Ampliación a la Licencia anteriormente mencionada. Por otra parte, se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo, con Folio Número 20786-151ZAMA17 y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1034/2015, de fecha 25 de noviembre de 2015.

Al respecto, de lo asentado en el formato del Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, en su modalidad de ampliación y modificación, se advierten los siguientes datos del proyecto registrado:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343**

Superficie del Predio	Área Libre	Desplante	Superficie de Construcción Existente	Superficie de Construcción S.N.B.	Superficie de Construcción B.N.B.
2,806.00 m ² (100 %)	1,588.19 m ² (56.60%)	1,217.81 m ² (43.40%)	1,706.90 m ²	829.00 m ²	1,561.67 m ²
Superficie Total por Construir	Superficie de Construcción a Modificar	Superficie Total de Construcción (existente + ampliación)	Niveles	Sótanos	Viviendas
1,470.92 m ²	902.48 m ²	3,177.90 m ²	3	---	3

Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017

Del análisis realizado a las documentales contenidas en el expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, se advierten diversas inconsistencias. -----

El proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, es un proyecto de ampliación y modificación de una obra presuntamente amparada en la Licencia de Construcción Numero 11/VUA098/11/2002, de fecha 25 de abril de 2002, y prórrogas vigentes al 15 de junio de 2015, y ésta a su vez en una obra amparada en la Licencia de Construcción número 1/6517/63, de fecha 10 de junio de 1963. Es decir, se trata de una obra que data del año 1963 (obra nueva de una vivienda), modificada (de la vivienda original) y ampliada (de 2 viviendas más) en el año 2002 al 2015, y nuevamente ampliada y modificada (para el proyecto de las 2 viviendas mencionadas) en el año 2017. -----

Las características de los proyectos constructivos autorizados en las Licencias de Construcción referidas de advierten a continuación: -----

Licencia de Construcción Numero 11/VUA098/11/2002, de fecha 25 de abril de 2002, en modalidad de ampliación, consistente en la construcción de 2 casas habitación, la primera denominada "Casa 02" que contempla 441.90 m² de superficie de construcción, mientras que la segunda denominada "Casa 03" contempla la edificación de 436.00 m² de superficie de construcción, obteniendo una superficie total de construcción de 1,706.90 m² en el predio investigado, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del predio m ²	Superficie de construcción de la Casa 01 (preexistente) m ²	Superficie a ampliar en la Casa 01 (m ²)	Superficie total de Casa 01 (m ²)	Superficie total de Casa 02 por construir(m ²)	Superficie total de Casa 03 por construir(m ²)	Superficie Total Cubierta(m ²)	Niveles	Viviendas
2,806.00	804.42	24.58	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3

Licencia de Construcción Numero 11/VUA098/11/2002

De las 9 Prórrogas de Ampliación a la Licencia de Construcción antes mencionada, las cuales datan de fecha 22 de abril de 2004 a la última Prórroga de fecha 15 de junio de 2014 y vigencia al 15 de junio de 2015, mencionan lo siguiente: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343**

Licencia (Prorroga)	Superficie del predio m ²	Vigencia	Superficie de construcción de la Casa 01 (preeexistente) m ²	Superficie total de Casa 02 por construir (m ²)	Superficie total de Casa 03 por construir (m ²)	Superficie Total Cubierta (m ²)	Niveles	Viviendas	Avance de Obra (%)
11/VUPA060/11/2004	2,806.00	22 de abril de 2004 al 22 de abril de 2006	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	0
11/VUPA0007/11/2006		23 de abril de 2006 al 23 de abril de 2008	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	0
11/VUPA0002/11/2008		23 de abril de 2008 al 23 de abril de 2009	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	0
11/VUPA0001/11/2009		13 de abril de 2009 al 13 de abril de 2010	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	0
11/VUPA0001/11/2010		22 de abril de 2010 al 22 de abril de 2011	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	33
11/VUPA0001/11/2011		20 de abril de 2011 al 20 de abril de 2012	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	33
11/VUPA0001/11/2012		14 de junio de 2012 al 14 de junio de 2013	829.00	441.90	436.00	1,706.90	3	3	35
11/VUPA0002/11/2013		15 de junio de 2013 al 15 de junio de 2014	829.00	441.90	436.00	902.48 (Superficie por construir)	3	3	35
FMH-B-PRO-AMP-014-2014		15 de junio de 2014 al 15 de junio de 2015	829.00	441.90	436.00	902.48 (Superficie por construir)	3	3	35

Prorrogas de Ampliación a la Licencia de Construcción Numero 11/VUA098/11/2002

No obstante, dentro de las documentales no se constató la Licencia número 1/6517/63, de fecha 10 de junio de 1963, ni la Manifestación de terminación de obra correspondiente para dicha Licencia. Así mismo, no se constató la Autorización de Uso y Ocupación de la Licencia de Construcción Numero 11/VUA098/11/2002, de fecha 25 de abril de 2002, documentales necesarias para acreditar la terminación de las obras autorizadas en su momento, tal y como lo establecen los artículos 1 y 43 del Capítulo 71 del Reglamento de las Construcciones para el entonces Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial el día 23 de julio de 1942, aplicable al caso concreto por encontrarse vigente al momento de la emisión de la Licencia número 1/6517/63; así como 54, 55 y 63 del Reglamento de Construcciones para el entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el día 02 de agosto de 1993, aplicable al caso concreto por encontrarse vigente al momento de la emisión de la Licencia de Construcción Numero 11/VUA098/11/2002, los cuales se transcriben para pronta referencia: -----

Artículos 1 y 43 del Capítulo 71 del Reglamento de las Construcciones para el entonces Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial el día 23 de julio de 1942: -----

"(...)

CAPÍTULO 71-----

Artículo 1. – Licencias.-----

Toda obra relacionada con la construcción, tanto en la vía pública como en los predios del Distrito Federal, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia o acuerdo escrito previos de la Dirección General de Obras Públicas.-----

Artículo 43. – Manifestación de terminación de obra.-----

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

Todos los peritos están obligados a dar aviso a la Dirección General de Obras Públicas de la terminación de las obras para las que hayan pedido licencia, solicitando la inspección final, para que la misma Dirección autorice su uso (...) estos avisos deberán darse dentro de un plazo de quince (15) días contados desde la fecha de la terminación de la obra.-----

(...)"

Artículos 54, 55, 63 y 66 fracción I, del Reglamento de Construcciones para el entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el día 02 de agosto de 1993: -----

"(...)

Artículo 54. – La licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el Departamento por el que se autoriza a los propietarios o poseedores, según sea el caso, para construir, ampliar, modificar, cambiar el uso o régimen de propiedad en condominio, reparar o demoler una edificación o instalación.-----

(...) -----

Artículo 55. – Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener licencias de construcción (...) --

(...) -----

Artículo 63. – Los propietarios o poseedores están obligados a manifestar por escrito al Departamento la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, cubriendo los derechos que correspondan de conformidad con las disposiciones legales aplicables, utilizando las formas de "Manifestación de Terminación de Obra" y anotando en su caso el número y la fecha de la Licencia respectiva.-----

Artículo 66. – Recibida la manifestación de terminación de obra (...) el Departamento ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva (...) -----

I.- Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia (...) se otorgará la autorización de uso y ocupación (...) -----

(...)"

En todo caso, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establece que para el trámite de la Manifestación de Construcción en su modalidad de ampliación, se debe presentar de la obra original, la Licencia de Construcción Especial o el Registro de Manifestación de Construcción o el Registro de Obra Ejecutada. Es decir, cualquiera de las documentales referidas.-----

No obstante, como ya quedó señalado en párrafos anteriores, no se constató la Licencia número 1/6517/63, de fecha 10 de junio de 1963 ni la Manifestación de terminación de obra correspondiente para dicha Licencia. Así mismo, atendiendo a lo referido al Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo,



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

con Folio Número 20786-151ZAMA17, no se constató el dictamen de delimitación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano necesario para determinar la superficie del predio susceptible para desarrollar, es decir, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas; en consecuencia, no se cuenta con un certificado con el cual se acredite que el proyecto registrado se ajusta a las restricciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonia "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas", en términos del artículo 53, e incumple el artículo 76, ambos del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Así mismo, es importante señalar que el Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, tiene una vigencia al 19 de abril de 2020, sin que se cuente con información respecto a la autorización de una prórroga al mismo.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que instrumentó visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, sin que hasta el momento de emisión de la presente Resolución se tenga el resultado de la visita de verificación realizada por parte de ese Instituto.

Por otra parte, se solicitó a la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, sin que al momento de emisión de la presente Resolución se tenga repuesta a lo solicitado.

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 26 de noviembre de 2021, no se constataron trabajos de construcción al interior del predio, constatando indicios de repellado de reciente aplicación sobre el muro de mampostería que delimita el predio.

En conclusión, las obras que se ejecutan en el predio denunciado no cuentan con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple la Norma Complementaria Particular "Predios que Limitan con Zonificación AV", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonia "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. Así mismo, el Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, en su modalidad de ampliación y modificación, no cuenta con los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, al no acompañarse de la Licencia número 1/6517/63, de fecha 10 de junio de 1963 o la Manifestación de terminación de obra correspondiente para dicha Licencia, con la cual acreditar la obra preexistente, ni el certificado con el cual se acredite que el proyecto registrado se ajusta a las restricciones establecidas en el Programa Parcial, e incumple el artículo 76 del citado ordenamiento.

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las sanciones procedentes.

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Así mismo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio FMH-B-067-2017, así como de la prórroga que en su caso se hubiese autorizado, por no contar con los requisitos dispuestos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como incumplir el artículo 76 del mismo ordenamiento.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

2.- En materia ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado).

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo a base de marcos estructurales de concreto armado, los cuales se desplantan sobre una barranca en la sección posterior del predio investigado, asimismo se constataron 3 cuerpos arbóreos cubiertos por la estructura antes mencionada, no obstante, no se constató indicio alguno relacionado con el derribo de arbolado. Posteriormente durante otro reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron sellos de clausura impuestos por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, colocados en el acceso principal del predio, sin constatar actividades de construcción.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que no cuenta con antecedente y/o solicitud para la poda y/o derribo de arbolado en el predio investigado.

Es importante mencionar que el predio investigado colinda en su sección posterior con la Tercera Sección Sur del Bosque de Chapultepec, la cual fue declarada como Área de Valor Ambiental con categoría de barranca el 02 de diciembre de 2003 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal. Por lo que de conformidad con el artículo 46, fracción IV, inciso a, de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, las obras que colindan con Áreas de Valor Ambiental, deberán tramitar ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México la autorización de impacto ambiental correspondiente.

Al respecto, se solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si emitió Autorización en materia de impacto ambiental para el predio referido; al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con el expediente administrativo DEIA-EDA-1916/2018, conformado para la regularización y realización del proyecto denominado "EDA REFORMA 2546" en el predio investigado, toda vez que este no trámite la autorización de Impacto Ambiental para los trabajos de obra, así mismo, dichos trabajos de obra afectaron áreas verdes permeables, por lo que de conformidad con el artículo 90 fracción II de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, se emitió el Dictamen de Daño Ambiental, con número de folio SEDEMA/DGRA/DEIA/015747/2018, el cual dictamina lo siguiente:

"(...)

se afectaron 3 (tres) árboles identificados con los números 3, 5 y 6 ubicados al interior del Domicilio, dichos árboles fueron desmochados totalmente de la copa y estos se ubican justo debajo de un techo de lámina, imposibilitando el crecimiento de nuevas ramas y hojas para la restauración de la misma. Dichas acciones se realizaron sin contar con autorización.

(....)"

En este sentido, dicho Dictamen menciona que el propietario del predio investigado deberá realizar una compensación física de 12 árboles, por la afectación de 3 cuerpos arbóreos, bajo los parámetros técnicos establecidos por las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-006-RNAT-2016.

Además de la restitución física por la afectación de 3 árboles, fueron afectadas áreas verdes permeables en una superficie aproximada de 984.31 m², por lo que en el predio investigado se deberán llevar a cabo las medidas de compensación a efecto que se restituya una superficie de área verde equivalente a la afectada, de acuerdo a la Norma NADF-006-RNAT-2016.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

Asimismo, menciona que los trabajos de obra no deberán llevarse a cabo dentro del Área de Valor Ambiental, por otra parte, el predio investigado deberá presentar en dicha Secretaría soporte multimedia de las condiciones del límite de la zonificación AV durante la etapa restante del proyecto.

En conclusión, los trabajos de construcción se ejecutaron sin contar previamente con autorización en materia de impacto ambiental, por lo que la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México inició un procedimiento administrativo y emitió dictamen de daño ambiental en el que determinó que el propietario del predio deberá realizar la compensación física de 12 árboles, por la afectación de 3 cuerpos arbóreos, así como también las medidas de compensación a efecto que se restituya una superficie aproximada de 984.31 m² de área verde afectada, esto bajo los parámetros técnicos establecidos por las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-006-RNAT-2016.

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, constatar el cumplimiento de las medidas de compensación a efecto que se restituya una superficie aproximada de 984.31 m² de área verde afectada, así como la compensación física de 12 árboles en el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de dichas medidas.

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

- Al predio ubicado en Paseo de la Reforma, número 2546, colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colinas "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le aplica las zonificaciones Habitacional, 3 Niveles o 9 metros de altura máximo, Lote tipo de 1000 m² de la superficie del terreno, y Área Verde (AV).

Adicionalmente, le aplica la Norma Complementaria Particular "Predios que Limitan con Zonificación AV", que establece que los predios que se encuentren en barrancas o incluyan la zonificación AV (Área Verde), deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la **delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar**, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio; tal y como se muestra en el Plano de Divulgación del Programa Parcial antes mencionado.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el frente del predio investigado 1 inmueble preexistente de 2 niveles sobre el nivel de banqueta; en su sección posterior se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo conformado por 2 sótanos, así como 2 niveles por encima del nivel de banqueta a base de marcos estructurales de concreto armado, los cuales se desplantan en toda la sección posterior del predio sobre una barranca, así como 3 cuerpos arbóreos cubiertos por dicha estructura, si constatar derribo; al exterior se observa una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, así como sellos de clausura impuestos por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, en el último reconocimiento; sin constatar alguna afectación en las colindancias de los inmuebles aledaños.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343

3. Las obras que se ejecutan en el predio denunciado no cuentan con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple la Norma Complementaria Particular "Predios que Limitan con Zonificación AV", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonia "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

Así mismo, el Registro de Manifestación de Construcción con folio FMH-B-067-2017, en su modalidad de ampliación y modificación, no cuenta con los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, al no acompañarse de la Licencia número 1/6517/63, de fecha 10 de junio de 1963 o la Manifestación de terminación de obra correspondiente para dicha Licencia, con la cual acreditar la obra preexistente, ni el certificado con el cual se acredite que el proyecto registrado se ajusta a las restricciones establecidas en el Programa Parcial, e incumple el artículo 76 del citado ordenamiento.

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las sanciones procedentes.
5. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Así mismo, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio FMH-B-067-2017, así como de la prórroga que en su caso se hubiese autorizado, por no contar con los requisitos dispuestos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como incumplir el artículo 76 del mismo ordenamiento.
6. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 26 de noviembre de 2021, no se constataron trabajos de construcción al interior del predio, constatando indicios de repellado de reciente aplicación sobre el muro de mampostería que delimita el predio.
7. Los trabajos de construcción se ejecutaron sin contar previamente con autorización en materia de impacto ambiental, por lo que la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México inició un procedimiento administrativo y emitió dictamen de daño ambiental en el que determinó que el propietario del predio deberá realizar la compensación física de 12 árboles, por la afectación de 3 cuerpos arbóreos, así como también las medidas de compensación a efecto que se restituya una superficie aproximada de 984.31 m² de área verde afectada, esto bajo los parámetros técnicos establecidos por las Normas Ambientales NADF-001-RNAT-2015 y NADF-006-RNAT-2016.
8. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, constatar el cumplimiento de las medidas de compensación a efecto que se restituya una superficie aproximada de 984.31 m² de área verde afectada, así como la compensación física de 12 árboles en el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de dichas medidas.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-2539-SOT-1061
Y ACUMULADOS PAOT-2019-790-SOT-327
PAOT-2019-807-SOT-343**

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:

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 las personas denunciantes, al Instituto de Verificación Administrativa, a la Secretaría de Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México y a 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/WPB/JMP