



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 AGO 2024

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número PAOT-2019-4597-SOT-1691, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre del 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera), en los predios ubicados en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de noviembre del 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a la autoridad correspondiente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, 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, así como 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, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

2013, ambas de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

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

1.- En materia de (zonificación y conservación patrimonial).

Previo al análisis de los hechos denunciados, es importante señalar que de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como al plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008 y la fe de erratas publicada en el mismo medio el día 12 de diciembre de 2008, se desprende que a los predios ubicados en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, actualmente les corresponde la zonificación HC 3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, densidad media una vivienda por cada 50 m² de terreno), tal como se desprende de las siguientes imágenes:



Aunado a lo anterior ambos predios se ubican en Área de Conservación de Conservación Patrimonial, por lo que son sujetos de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado se desprende la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 795/15 de fecha 14 de septiembre de 2015, en la que se da cuenta en primer lugar que se realizó la fusión de los predios ubicados en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, fusión de la cual resultó en un predio con una superficie total de 3,839.36 m², con número oficial que corresponde a Calzada México Tacuba número 94, colonia Tlaxpana, Alcaldía Miguel Hidalgo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

De lo anterior, se desprende la primera inconsistencia pues de acuerdo con el plano de colonias del referido Programa Delegacional, se da cuenta que el inmueble materia de la presente investigación **se ubica en la Colonia Anáhuac II Sección y no en la Colonia Tlaxpana**, tal como se observa en la siguiente imagen:



No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, información relativa a los inmuebles de mérito. Al respecto, la referida dirección informó que respecto de los predios de mérito se cuenta con lo siguiente:

- Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitido, folio NURO6929007 de fecha de expedición 19 de diciembre de 2007.
- Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, folio 9484-182BUBE10 de fecha de expedición 22 de junio de 2010.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34323-151MEVI13 de fecha de expedición 19 de noviembre de 2013.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 89425-151MEVI14 de fecha de expedición 25 de noviembre de 2014.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5203-151COLU16 de fecha de expedición 08 de febrero de 2016.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2313-151REEDS17 de fecha de expedición 18 de enero de 2017.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto de los predios investigados cuenta con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015 y Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, con número de folio SEDUVI/DGDU/A-POL/003/2016 de fecha 12 de enero de 2016, así mismo informó que en los archivos de esa Dirección únicamente se localizó el oficio DGDU/0081/10 de fecha 08 de enero de 2010, por medio del cual se determinó viable llevar a cabo el proyecto de construcción del **Conjunto Habitacional Mixto en 17 niveles y 3 sótanos de estacionamiento y para lo cual se ordenó se expedir por única ocasión un nuevo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con la Zonificación y Normatividad General de Ordenación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano versión 1997.**

Lo anterior es así ya que con la publicación y entrada en vigor del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008** y la fe de erratas publicada en el mismo medio el día 12 de diciembre de 2008, mismo que abroga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo versión 1997, lo que tiene como consecuencia que la zonificación establecida en el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitido, folio **NURO6929007** de fecha de expedición 19 de diciembre de 2007 con vigencia de 2 años, es decir hasta el 19 de diciembre de 2009, para la **zonificación HM 17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximo de construcción, 35% mínimo de área libre)**, por aplicarle la Norma de Ordenación Sobre Vialidad en Calzada México Tacuba – San Bartolo Naucalpan, en el tramo O- P, así como la aplicación de Norma General de Ordenación Número 10, **resultaría inaplicable.**

La anterior determinación se materializó mediante la expedición del Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Específico, folio **9484-182BUBE10** de fecha 22 de junio de 2010, en el cual se hace referencia al **Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo, contenido oficio DGDU/0081/10 de fecha 08 de enero de 2010**, así como los **Certificados de Uso de Suelo** con los siguientes folios: **34323-151MEVI13** de fecha 19 de noviembre de 2013; **89425-151MEVI14** de fecha 25 de noviembre de 2014; **5203-151COLU16** de fecha 08 de febrero de 2016; y **2313-151REED17** de fecha 18 de enero de 2017, los cuales fueron emitidos al amparo de la **Norma General de Ordenación número 10** y del **Dictamen oficio DGDU/0081/10 con la zonificación HM 17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximo de construcción, 35% mínimo de área libre)**, los cuales resultaría inaplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo vigente actualmente para el predio en cuestión, por lo que los Certificados de Uso de Suelo anteriormente señalados fueron **emitidos de forma indebida.**

Ahora bien, para la emisión del **Polígono de Actuación**, mediante el Sistema de Actuación Privado, con número de folio **SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015** de fecha 10 de diciembre de 2015 y el **Acuerdo por el que se aprueba número SEDUVI/DGDU/A-POL/003/2016**, se tomó como base lo asentado en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 89425-151MEVI14** de fecha de expedición 25 de noviembre de 2014, que a su vez fue expedido con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 10 y el Dictamen oficio DGDU/0081/10 es decir la **zonificación HM/17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximos de construcción y 35% mínimo de área libre)** tal como se desprende de las siguiente tabla:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Max. Cosnt.	CUS V.A.T	Niveles	Densidad
			m ²	%	m ²	%				
Calz. México Tacuba No.94	2,604.00	HM 17/35	911.49	35	1,692.60	65	28,774.20	11.05	17	*
Cda. Tonantzin No. 38	1,235.36	HC 3/30/M	370.61	30	864.75	70	2,594.26	2.10	5	25
Total	3,839.36	-	1,261.58	-	-	-	31,368.46	-	-	-

*El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

Es de señalar, que del instrumento antes mencionado, se desprende la **zonificación HM/17/35 y las superficies de construcción asentadas en el Polígono de Actuación folio SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015**, las cuales fueron calculadas tomando como base los establecido en la **Norma General de Ordenación número 10 y del Dictamen contenido en el oficio DGDU/0081/10**, los cuales **resultan inaplicables** a los predios que conforma el citado Polígono, y en consecuencia les aplica la zonificación HC 3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, densidad media una vivienda por cada 50 m² de terreno), como a continuación se presenta:

Predio	Zonificación	Sup. Del predio	Desplante	Área Libre	Sup. Max. Const.
Calz. México Tacuba 94	HC 3/30/M	2,604.00 m ²	1,822.80 m ² (70%)	781.29 m ² (30%)	5,468.40 m ² (S.N.B.)
Cda. Tonantzin 38	HC 3/30/M	1,235.36 m ²	864.72 m ² (70%)	370.60 m ² (30%)	2,594.25 m ² (S.N.B.)
Total	-	3,839.36 m ²	2,687.55 m ²	1,151.80 m ²	8,062.65 m ²

Del análisis de lo antes mencionado, se colige que el documento que dio origen a los instrumentos de Desarrollo Urbano siguientes: Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo oficio DGDU/0081/10; los Certificados de Uso de Suelo con número de folios: 9484-182BUBE10, 34323-151MEVI13; 89425-151MEVI14; 5203-151COLU16 y 2313-151REED17; así como el Polígono de Actuación folio SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba número SEDUVI/DGDU/A-POL/003/2016; fue el **Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitido folio NURO6929007** de fecha de expedición 19 de diciembre de 2007, y dado que se entró en vigor el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, para que se conservaran las características otorgadas en del **Certificado folio NURO6929007**, se debió obtener nuevo **Certificado de Uso de Suelo**, toda vez que se derogo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo versión 1997, tal y como se señala en el **Artículo 125 fracción II párrafos 3 y 4** del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, aplicable por temporalidad al caso concreto, en el que se establece que el tiempo de vigencia para ejercitarse las actividades que se expiden en los Certificados de Uso de Suelo, es de un año a partir del día siguiente al de su expedición y una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado, no será necesario obtener una nueva certificación a menos que se modifique el uso, o que entren en vigor nuevos Programas de Desarrollo Urbano.

En resumen, los instrumentos de Desarrollo Urbano antes mencionados expedidos para el predio ubicado en Calzada México Tacuba número 94, colonia Tlaxpana, Alcaldía Miguel Hidalgo, se emitieron de forma indebida, toda vez que se toma como base lo asentado en el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitido folio NURO6929007 de fecha 19 de diciembre de 2007,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo versión 1997, mismo que fue derogado con la entrada en vigor al nuevo Programa Delegacional, y no se dio continuidad para que se conservaran las características que le otorgaban al predio de mérito, para la construcción de un conjunto habitacional mixto.

Consecuentemente, al actualizarse uno de los supuestos establecidos en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad, a efecto de que se declare la nulidad de los instrumentos de Desarrollo Urbano siguientes: Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo oficio DGDU/0081/10; los Certificados de Uso de Suelo con número de folios: 9484-182BUBE10, 34323-151MEVI13; 89425-151MEVI14; 5203-151COLU16 y 2313-151REED17; así como el Polígono de Actuación folio SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015 y el Acuerdo por el que se aprueba número SEDUVI/DGDU/A-POL/003/2016.

Por último, la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3313/2016 de fecha 16 de noviembre de 2016, para el proyecto de construcción de una obra nueva en 2 cuerpos constructivos; el cuerpo 1 para 256 departamentos en 17 niveles (sótano, semisótano, P.B. + 16 niveles) y el cuerpo 2 para un estacionamiento (2 sótanos, P.B. + 2) para 238 cajones de estacionamiento, para lo cual resulta inaplicable, toda vez que como se ha señalado en párrafos anteriores la zonificación HM/17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximos de construcción y 35% mínimo de área libre), contraviene con la normatividad aplicable al caso.

2. En materia de construcción (obra nueva)

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de 2 cuerpos constructivos de 17 niveles de altura respectivamente, totalmente edificados, de los cuales la torre colindante a Calzada México-Tacuba se encuentra habitada.

Por otro lado, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RMH-B-016-17 de fecha de expedición 01 de febrero de 2017 con vigencia al 01 de febrero de 2020, para un proyecto obra nueva, con un desplante de 164.69 m² en 1 niveles, 1 sótano, área libre 3,674.67 m², en una superficie de terreno 3,839.36 m² y una superficie total por construir 7,391.65 m², sin embargo de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de construcción de la Ciudad de México la citada Manifestación de Construcción se encontraba en análisis para constatar si cumplía o no con la normatividad aplicable.

Por lo anterior, quien se ostentó como representante legal de la empresa constructora del inmueble objeto de investigación, presentó como medios probatorios copia simple entre otras del Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número RMH-C-005-17 de fecha de expedición 02 de junio de 2017 con vigencia al 02 de junio de 2020, para un proyecto obra nueva, con un desplante de 2,328.84 m² en 17 niveles, 1 sótano, área libre 1,510.52 m², en una superficie de terreno 3,839.36 m² y una superficie total por construir 27,034.810 m², lo anterior para la ampliación y/o



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

modificación de la Manifestación de Construcción número RMH-B-016-17 señalada en el párrafo anterior.

En resumen, se colige que las **Manifestaciones de Construcción números RMH-B-016-17 y RMH-C-005-17 respectivamente**, para el predio ubicado en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, **se emitieron mediando error** en primer lugar por haber utilizado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2313-151REEDS17, el cual toma como base lo establecido en la Norma General de Ordenación número 10 es decir la zonificación HM/17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximos de construcción y 35% mínimo de área libre), pues como ha sido analizado resultaría inaplicable, debido a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

En este sentido, del análisis de los documentos antes mencionados se desprende que los trabajos de construcción que se ejecutaron en los predios ubicados en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, **se adecuaron a lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número RMH-C-005-17 de fecha de expedición 02 de junio de 2017 con vigencia al 02 de junio de 2020.**

No obstante lo anterior, como ha sido mencionado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), al haberse utilizado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 2313-151REEDS17 de fecha de expedición 18 de enero de 2017, expedido con base en el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015, en el cual se toma como base lo establecido en la Norma General de Ordenación número 10 es decir la zonificación HM/17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximos de construcción y 35% mínimo de área libre); mismo que fue emitido de forma indebida, toda vez que contraviene la normatividad aplicable y una vez que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, inicie Juicio de Lesividad, en contra del Certificado en comento y una vez seguidas las etapas procesales correspondientes y en su caso se declare la nulidad del mismo.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos las **Manifestaciones de Construcción números RMH-B-016-17 y RMH-C-005-17 respectivamente**, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

3. En materia ambiental (emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los predios materia de la presente investigación, no se constató la generación de emisiones sonoras ni de partículas a la atmósfera, debido a que la obra contaba con un avance de aproximadamente un 95% y se encontraba en etapa de acabados finales, y durante el último reconocimiento realizado la obra investigada se encontraba totalmente edificada y habitada, situación que no permitió constatar los hechos denunciados en materia ambiental.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 30 de septiembre de 2008 y la fe de erratas publicada en el mismo medio el día 12 de diciembre de 2008, se desprende que a los predios ubicados en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, Colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, les corresponde la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, densidad media una vivienda por cada 50 m² de terreno).
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta entidad en el predio objeto de investigación, se constató la construcción de 2 cuerpos constructivos de 17 y 3 niveles de altura respectivamente, totalmente edificados, de los cuales la torre colindante a Calzada México-Tacuba se encuentra habitada.
3. La entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, determinó viable mediante el dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo, contenido en el oficio DGDU/0081/10 de fecha 08 de enero de 2010, llevar a cabo el proyecto de construcción del Conjunto Habitacional Mixto en 17 niveles y 3 sótanos de estacionamiento y para tales efectos se ordena se expediera por única ocasión un nuevo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con la Zonificación y Normatividad General de Ordenación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano versión 1997, para lo cual resulta inaplicable.
4. Toda vez que a los predios no les aplica la Norma General de Ordenación número 10, y que el dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo, contenido en el oficio DGDU/0081/10 resultaría inaplicable, los Certificados de Uso de Suelo con folios: 9484-182BUBE10 de fecha 22 de junio de 2010, 34323-151MEVI13 de fecha 19 de noviembre de 2013, 9425-151MEVI14 de fecha 25 de noviembre de 2014, 5203-151COLU16 de fecha 08 de febrero de 2016 y 2313-151REEDS17 de fecha 18 de enero de 2017, fueron indebidamente emitidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.
5. La entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, con número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015 de fecha 10 de diciembre de 2015 y Acuerdo de por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, con número de folio SEDUVI/DGDU/A-POL/003/2016 de fecha 12 de enero de 2016, para lo cual fueron utilizados los certificados de uso de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

suelo mencionados en el párrafo anterior y con base en la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10** de Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, y esta no les aplica dado que en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo no se contempla la aplicación de la referida norma, se concluye que dicho Dictamen y su Acuerdo fueron emitidos de forma indebida, toda vez que **se aprueba la construcción de hasta 31,368.46 m² y la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación y la normatividad aplicable es de 8,062.65 m².**

6. De acuerdo a los elementos vertidos en el presente instrumento, esta Subprocuraduría considera que el **Dictamen de aplicación de la normatividad de uso del suelo**, contenido en el oficio **DGDU/0081/10** de fecha 08 de enero de 2010, el **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación** con número **SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015** de fecha 10 de diciembre de 2015 y el **Acuerdo por el que se aprueba** con número **SEDUVI/DGDU/A-POL/003/2016** de fecha 12 de enero de 2016, así como los **Certificados de Uso de Suelo** con los siguientes folios: **9484-182BUBE10** de fecha 22 de junio de 2010, **34323-151MEVI13** de fecha 19 de noviembre de 2013; **89425-151MEVI14** de fecha 25 de noviembre de 2014; **5203-151COLU16** de fecha 18 de enero de 2016; y **2313-151REED17** de fecha 18 de enero de 2017, expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, fueron emitidos con base en la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10** es decir la zonificación **HM/17/35 (Habitacional Mixto, 17 niveles máximos de construcción y 35% mínimo de área libre)** la cual resultaría inaplicable, por lo que se ubican en el supuesto establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en consecuencia corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad y en caso de existir contra los demás instrumentos en los cuales se hay reconocido una zonificación distinta a la zonificación antes mencionada.
7. Para los trabajos que se ejecutaron en el predio ubicado en Calzada México Tacuba número 94 y Cerrada Tonantzin número 38, colonia Anáhuac, Alcaldía Miguel Hidalgo, contaron con los **Registros de Manifestación de Construcción** números: **RMH-B-016-17** y **RMH-C-005-17**, los cuales se registraron utilizando el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, folio **2313-151REEDS17** de fecha de expedición 18 de enero de 2017, expedido con base en el **Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación** con número de folio **SEDUVI/DGDU/D-POL/090/2015**, que como ha sido mencionado en los números que anteceden, fue emitido indebidamente, así como los **Certificados de Uso de Suelo** anteriormente señalados, toda vez que contravienen con la zonificación aplicable corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, inicie Juicio de Lesividad, en contra del Certificado en comento y una vez seguidas las etapas procesales correspondientes y en su caso se declare la nulidad del mismo.
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los Registros de Manifestación que nos ocupan, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4597-SOT-1691

aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

9. Durante los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constató la generación de emisiones sonoras ni de partículas a la atmósfera**, debido a que la obra se encontraba totalmente edificada y habitada. -----

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. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/LDOM

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 13321

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL