



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 2022

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4700-SOT-1009, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de septiembre de 2021, 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles [altura]) y construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Boulevard Virreyes número 120, colonia Lomas de Chapultepec Sección IV, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles [altura]) y construcción (ampliación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (excavación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles [altura]) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del 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:-

a) En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles [altura]).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda cada 1000 m² de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 11 de enero y 19 de mayo de 2022, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que, en el lugar objeto de investigación, se observó un predio con dos frentes: uno sobre Boulevard Virreyes y otro sobre calle Antonio Mendoza; al interior se constataron trabajos de ampliación de un nivel adicional. -----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica de fecha 22 de junio de 2022, en términos de los artículos 15 BIS 4 y 25 fracción VII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

“(…)

Para el predio localizado en Calle Virreyes número 120, Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 035_153_08, se concluye lo siguiente:

1. *Le aplica la zonificación H/3/50/R (Habitacional con 3 niveles, 50% de área libre y densidad Restringida = una vivienda cada 1000m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021.*
2. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de mayo de 2022, se observó un inmueble con todas sus fachadas cubiertas por lonas que no permiten determinar los niveles ni la etapa en la que se encuentra la obra en proceso. Se realizó un recorrido por las calles Antonio de Mendoza y la calle de Virreyes, desde donde se procede a realizar la medición de altura total del inmueble en el frente correspondiente a calle Mendoza, obteniendo 9.05 metros a partir del nivel de banqueta de, lo anterior, mediante un distanciómetro.*

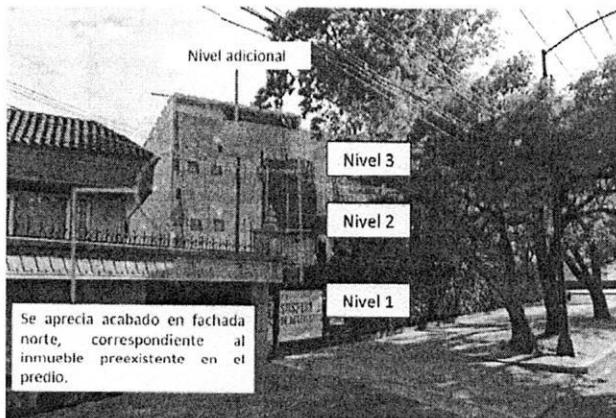


EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

3. Del análisis espacio temporal se resume que en el predio objeto del dictamen, el inmueble estaba conformado por un volumen de 2 niveles con una construcción adicional en la azotea y volúmenes adicionales: un volumen de 3 niveles ubicado en el costado sur oriente del predio y un volumen de 1 nivel en el costado sur, así como una cochera con acceso por calle Antonio de Mendoza y una entrada principal con acceso por calle Virreyes, todo esto preexistente desde el año 2009 y hasta el 2019. En marzo de 2022, se observa la demolición de la cubierta de la cochera ubicada al sur-poniente del predio, una construcción adicional en el volumen de 2 niveles preexistente, así como un muro perimetral en la colindancia sur. **Por lo que el inmueble actualmente cuenta con 3 niveles**, es decir, cuenta con 2 niveles de carácter preexistente y 1 nivel que de acuerdo con sus características físicas es de reciente obra. Derivado de lo anterior, el inmueble hasta el momento de la emisión del presente dictamen, no rebasa los niveles permitidos por la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, el cual permite la construcción de hasta 3 niveles.

(...)".

(...)" . ---



Vista nor-orientale

Fuente: Google Earth
Marzo 2022



Vista poniente

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.
Marzo 2022

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que al predio de mérito le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Altura máxima de construcción será de 9.00 metros o 3 niveles; asimismo, remitió copia simple de dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con folios 11209-151HECL20 de fecha 08 de septiembre de 2022, y 6333-151PARI21 de fecha 06 de mayo de 2021, respectivamente. -----



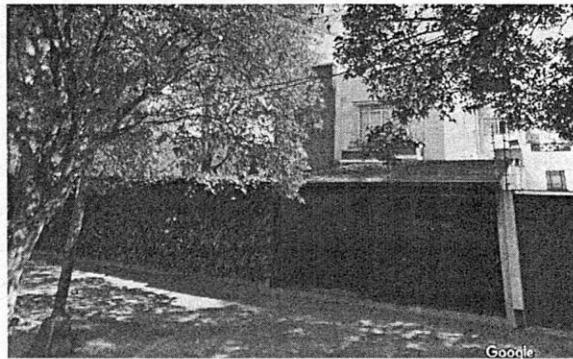
EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta noviembre de 2019**, el inmueble investigado contaba con dos niveles, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Vista nor-oriental

Fuente: Google Maps
Noviembre 2019



Vista poniente

Fuente: Google Maps
Diciembre 2016

En conclusión, al predio ubicado en Boulevard Virreyes número 120, colonia Lomas de Chapultepec Sección IV, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 1000 m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo; por lo que con base en la opinión técnica elaborada por esta Subprocuraduría, se desprende que la construcción motivo de denuncia no rebasa los niveles permitidos conforme al Programa Parcial referido. -----

b) En materia de construcción (ampliación y excavación).

De conformidad con el artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, y **excavar**. -----

Asimismo, el artículo 47 el Reglamento citado en el párrafo que antecede, establece que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción correspondiente**. -----

Adicionalmente, el artículo 51 fracción I, inciso f) del multicitado Reglamento, establece que para la **instalación o construcción de cisternas**, fosas sépticas o albañales, **se requiere tramitar una Manifestación de construcción tipo A** ante la Alcaldía. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 11 de enero de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que se observó un predio con dos frentes: uno sobre Boulevard Virreyes y otro sobre calle Antonio Mendoza; en ambos frentes se realizaron excavaciones, la primera de aproximadamente 2 m de profundidad, y la segunda se encontraba en proceso, toda vez que se observó acumulación de tierra; al respecto, una persona que atendió la diligencia manifestó que dichas excavaciones serían para una cisterna y estacionamiento elevado. Asimismo, se constataron trabajos de ampliación de un nivel adicional, así como la construcción reciente de muros en la planta baja y la colocación de vigas y columnas metálicas en el área libre del predio; sin observar letrero con los datos de la obra. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 18 de enero de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa con razón social “INTERSTELLAR ACQUISITIONS, S.A. DE C.V.”, realizó las siguientes manifestaciones: “(...) se estaban realizando en el Predio de mi Representada la Ejecución de Trabajos Menores en el predio en comento, contando con el Permiso de Artículo 62, Autorizado por la Alcaldía Miguel Hidalgo y la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, con Número de Folio: 640 (...) Ante esta H. Procuraduría manifiesta mi Representada que hoy en día no se están realizando trabajos de obra menor ya que el Permiso que se autorizó por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo era de 60 días y a la fecha hay trabajos pendientes a cumplir, más se está considerando Tramitar otro Permiso de Obra Menor apegado al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones Vigente, más por ahora manifiesta mi Representada que no se están llevando a cabo Trabajos menores en el Predio en comento, (...).” Asimismo, anexó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

a) Aviso de Ejecución de Obras de Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el D.F., con sello de recepción de fecha 17 de septiembre de 2021, ante la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante el cual se manifestó que se ejecutarían los siguientes trabajos: -----

- Remodelación del Predio en General.
- Impermeabilización de la azotea y cuarto de servicio.
- Colocación de aplanado en la pared, sin alterar algún elemento estructural.
- Renovación de baño, cancelería y revisión de tuberías.
- Reparación de ventanas en cancelería.
- Mantenimiento en puertas y carpintería en general.
- Actualización de calentadores y cambio de tubería de gas.
- Cambio de piso supliendo el existente.
- Renovación y/o acabados interiores (Sin alterar o modificar elementos estructurales).
- Renovación y/o acabados en el área de cocina (Sin alterar o modificar elementos estructurales).
- Modernización de los acabados en general, sin dañar las instalaciones existentes.
- Pintura, Albañilería y reparación en general.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

- Trabajos de reparación de fachada (sin andamios, columpios o elementos que invadan la vía pública).
- Retiro de división de cocina.

b) Memoria descriptiva para casa habitación tipo residencial. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia. En respuesta, la Subdirección de Licencia adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con: -----

- Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición, folio FMH-020-21, para la cual se emitió oficio de prevención número AMH/DGGAJ/DERA/278/2021, de fecha 28 de mayo de 2021, y se encuentra en ventanilla Única. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 219/2021, de fecha 23 de abril de 2021. -----

Adicionalmente, mediante correos electrónicos de fechas 30 de enero, 15 de febrero, 09 de marzo y 01 de abril de 2022, la persona denunciante del expediente en el que se actúa aportó diversas imágenes fotográficas, en las que se advierte que al interior del inmueble de mérito se han realizado trabajos de excavación. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y excavación) por los trabajos de obra realizados en el inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, en fecha 19 de mayo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que el predio contaba con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0082/2022/OB. Durante la diligencia se percibieron emisiones sonoras generadas por maniobras de materiales de construcción, por lo que se desprende que pese a la colocación de sellos, al interior del inmueble continuaron ejecutándose trabajos constructivos. -----

Ahora bien, derivado del análisis de las documentales aportadas por el particular, se advierte el Aviso de Ejecución de obras del artículo 62 del Reglamento de Construcciones, con sello de recepción de fecha 17 de septiembre de 2021, en el que el particular manifestó que se llevarían a cabo trabajos de obra menor, consistentes en la remodelación del inmueble en general, sin alterar o modificar elementos estructurales, durante un periodo de 60 días; sin embargo, con base en lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, y de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos constructivos no corresponden con lo manifestado en el citado Aviso, pues se realizó la construcción de un nivel adicional (tercer nivel), así como trabajos



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

de excavación, aunado a que los trabajos continuaron durante enero y mayo de 2022; es decir, con posterioridad al periodo de tiempo manifestado. -----

En este orden de ideas, se advierten contravenciones a los artículos 47, 51 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el predio investigado no contó con la Licencia de Construcción Especial para los trabajos de excavación, así como con los Registros de Manifestación de Construcción correspondientes, para los trabajos de ampliación de un tercer nivel y la construcción de una cisterna. -----

Por otro lado, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que en **agosto de 2022**, el inmueble investigado contaba con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, tal y como se advierte en la siguiente imagen: -----



Fuente: Google Maps
Agosto 2022

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de octubre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el predio objeto de investigación continúa con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0082/2022/OB; durante dicha visita no se constataron trabajos constructivos en ejecución. -----

En conclusión, los trabajos constructivos de ampliación y excavación que se realizan en el inmueble ubicado en Boulevard Virreyes número 120, colonia Lomas de Chapultepec Sección IV, Alcaldía Miguel Hidalgo, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción ni con Licencia de Construcción Especial para excavación, en contravención con lo establecido en los artículos 47, 51 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición del estado de **suspensión de actividades** con número de expediente 0082/2022/OB y el estado de **clausura**, así como el estado que guardan dichos procedimientos, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; y en su caso, valorar la implementación de las acciones legales procedentes, de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México. -----

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 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Boulevard Virreyes número 120, colonia Lomas de Chapultepec Sección IV, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 1000 m² de terreno). -----
2. Derivado del primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del predio se realizaron trabajos de excavación; asimismo, se constataron trabajos de ampliación de un nivel adicional (3er nivel), así como la construcción reciente de muros en la planta baja y la colocación de vigas y columnas metálicas en el área libre del predio; sin observar letrero con los datos de la obra. -----
3. El particular manifestó que los trabajos constructivos se realizaron al amparo de un Aviso de Ejecución de Obras conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para trabajos de obra menor, el cual tuvo una vigencia de 60 días a partir del 17 de septiembre de 2021. -----
4. Los trabajos de constructivos de ampliación de un tercer nivel y de excavación no contaron con Registro de Manifestación de Construcción ni con Licencia de Construcción Especial para excavación, en contravención con lo establecido en los artículos 47, 51 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. --
5. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de mayo de 2022, se constató que el predio contaba con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0082/2022/OB. Cabe mencionar que durante dicha visita se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos. Posteriormente, el 26 de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4700-SOT-1009

octubre de 2022 se constató que el inmueble contaba con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición del estado de suspensión de actividades con número de expediente 0082/2022/OB y el estado de clausura, así como el estado que guardan dichos procedimientos, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; y en su caso, valorar la implementación de las acciones legales procedentes, de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México. -----

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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica 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. -----

JANC/ACH/MAZA