



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 SEP 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2022-5836-SOT-1464** y **acumulados PAOT-2024-1555-SOT-457** y **PAOT-2024-2373-SOT-729**, relacionados con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite, la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 17 de octubre de 2022, así como 01 de marzo y 03 de abril de 2024, tres personas ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca), por las actividades de construcción y la operación de un centro comercial en el predio ubicado en Calle Prado Norte número 525, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 01 de noviembre de 2022, así como 14 de marzo y 10 de abril de 2024.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracciones I, III, IV, VII, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca) como es la Ley de Desarrollo Urbano, la entonces Ley Ambiental de Protección a la Tierra, aplicable por temporalidad al expediente investigado, y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo.

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio Calle Prado Norte número 525, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponden la siguiente zonificación Habitacional Comercial, altura máxima de construcción 9.00 metros, 25% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda de 180 m<sup>2</sup> y AV (Área Verde), en consecuencia de lo anterior al contar con doble zonificación, a efecto de precisar la superficie del predio que corresponde a cada zonificación se deberá contar con el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



No obstante lo anterior, es importante señalar que de la revisión del Plano de Divulgación del Programa Parcial en cita y el empalme con imagen aérea del inmueble de mérito, se da cuenta que hay una cubierta de 71 m<sup>2</sup> que se encuentra fuera del perímetro del predio a la cual no se le asigna zonificación alguna, tal como se presenta a continuación:



Dicho lo anterior, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGDU/DRPP/0262/2023 la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en los archivos electrónicos de esa Dirección, se cuenta con diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo con números de folio 56922-151ZEAL16 de fecha 25 de octubre de 2016; 11920-151OLMA17 de fecha 22 de febrero de 2017; 77285-151HARO17 de fecha 05 de diciembre de 2017; 7444-151OLMA18 de fecha 14 de febrero de 2018, así como 31685-151ZEAL19 de fecha 15 de agosto de 2019.

Del análisis de las documentales antes mencionadas, se desprende en primer lugar que al inmueble que nos ocupa, le aplica doble zonificación, tal como se señaló en el párrafo inicial del presente apartado, es decir **Habitacional Comercial, altura máxima de construcción 9.00 metros, 25% mínimo de área libre, superficie mínima de vivienda de 180 m<sup>2</sup> y AV (Área Verde)**, sin embargo de acuerdo con lo informado, por la misma Dirección del Registro de los Planes y Programas, no se cuenta con antecedentes de emisión de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano.

Dicho lo anterior, resulta necesario que previo al análisis de las materias que nos ocupan señalar que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta del **análisis multitemporal realizado con imágenes aéreas de la aplicación Google Earth, así como imagen obtenida de sobrevuelo de dron**, se desprende que entre los años 2009 y 2021 se identificó el desplante de un edificio, en el cuarto nivel cuenta con remetimiento localizado desde el extremo suroriental hasta casi el extremo surponiente, con un cubo de iluminación y ventilación al centro del edificio, en el extremo norte y colindando con el área verde cuenta con un firme de concreto, asimismo, en la parte exterior de la poligonal u en el extremo norte se observó una cubierta de 71 m<sup>2</sup>. Ahora bien, en **imagen satelital de fecha 18 de abril de 2023 se identificaron las modificaciones en la azotea consistentes en la construcción**



de 2 cubos de elevador en el cubo de iluminación y ventilación localizado en la parte media del edificio, asimismo en la parte surponiente un cuarto de máquinas, tanque estacionario y de tinacos, asimismo se identificó que la cubierta ubicada en la parte exterior permanece sin cambios. Adicionalmente, de la imagen de fecha 01 de marzo de 2024, se identificó la colocación de perfiles metálicos en el firme de concreto preexistente ubicado en el extremo norte del predio de mérito. -

28 de diciembre de 2009	13 de febrero de 2021	18 de abril de 2023	03 de marzo de 2024
Fuente: Google Earth			Sobrevuelo de Dron

De la misma manera de la consulta realizada a la herramienta multitemporal de la aplicación digital google maps, en la cual se desprenden imágenes de vista de calle de los años 2008, 2018 y 2023, en las que se identificó que el inmueble objeto de denuncia es de carácter preexistente con 4 niveles de altura con locales comerciales, asimismo en imagen de fecha 2023 se constataron los trabajos de remodelación en fachada, tal como se presenta a continuación:

Octubre de 2008	Febrero de 2018	Enero de 2023
Fuente: Google Maps Streetview		

Lo anterior cobra relevancia pues, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos en el predio objeto de denuncia, diligencia durante la cual se constató desde vía pública un inmueble de 4 niveles de altura, en cuya planta baja se observaron varios vanos con distintas razones sociales, del segundo al cuarto nivel se observaron balcones de herrería así como ventanales y puertas corredizas de cristal, cabe señalar que los acabados de las columnas son de reciente colocación, así mismo se constató en la fachada una lona con el Aviso de Ejecución de Obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México con folio GCDMX/MH/DERA/628/2022. Durante dicha diligencia no se observaron materiales de construcción al exterior.

Adicionalmente, en un reconocimiento de hechos posterior, se identificó desde la vía pública diversos locales comerciales operando en la planta baja del inmueble, así como la leyenda "Catta Prado" y un anuncio con la leyenda "locales comerciales, restaurantes y más", por lo que se constató que el predio de mérito es destinado a usos mixtos, por otra parte se observó que el segundo nivel es



parcialmente ocupado, mientras que el tercer y cuarto nivel se encontraron desocupados, asimismo se constató que el cuarto nivel se encontró en etapa de acabados y únicamente el costado sur poniente el cuarto nivel se encuentra a nivel del alineamiento en el frente con calle Prado Norte, por lo que en el resto del frente se encuentra remetido, no se identificó material ni trabajadores de obra.



Reconocimiento de hechos: 30 de enero de 2023



Reconocimiento de hechos: 01 de marzo de 2024

Asimismo, 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, 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 sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose un sitio web relacionado con el inmueble objeto de denuncia: (<https://cattaprado.com.mx/>), consulta de la cual se desprende un proyecto denominado "Catta Prado" en el predio de mérito, página en la cual se desprende un centro comercial con giros comercial y restaurantero en la totalidad del inmueble, en el cual se presentan imágenes renderizadas del proyecto, así como la leyenda "PROXIMAMENTE 2023". Asimismo se presenta un plano en planta en el cual se indica que el inmueble fue totalmente remodelado. Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis:

**Registro No. 186243. Localización:** Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito,  
**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306,  
**Tesis:** V.3o. 10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la



información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recibe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

#### TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet.



Fuente: <https://cattaprado.com.mx/>

Ahora bien, a efecto de allegarse de mayores elementos esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-9439-2022, al particular del inmueble investigado a efecto de que manifestara lo que a su derecho conviniera, por lo que una persona que se ostentó como copropietario del inmueble objeto de denuncia, presentó, entre otras documentales, como medio probatorio para acreditar el uso de suelo ejercido en el predio de mérito, copia simple del Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos con número 46527, folio de ingreso número 10773, folio MB104507/1998, con fecha de ingreso 09 de noviembre de 1998 y fecha de expedición del 15 de diciembre de 1998, lo anterior para acreditar el uso de restaurante-bar en 3853 m<sup>2</sup>, comercial (giros varios) en 1075 m<sup>2</sup>, hospedaje en 1050 m<sup>2</sup>, oficinas en 125 m<sup>2</sup> y estacionamiento en 200 m<sup>2</sup>, en una superficie ocupada por uso de 6303.17 m<sup>2</sup> y en cuyo contenido se señala que es de vigencia permanente.

Derivado de lo anterior, como ya se mencionó en párrafos que anteceden a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que para el inmueble que nos ocupa cuenta en sus archivos con diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, sin hacer mención del Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos con número 46527, folio de ingreso número 10773, folio MB104507/1998, con fecha de expedición 15 de diciembre de 1998.

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-7574-2023 y PAOT-05-300/300-10682-2023, dirigidos a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar la emisión del Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos citado en párrafos anteriores, sin embargo no se cuenta con respuesta alguna por parte de esa Dirección al momento de la emisión de la presente resolución.



Ahora bien, a solicitud de esta subprocuraduría, mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/11153/2023, la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que derivado de una búsqueda realizada al archivo y sistema cartográfico de esa dependencia, se desprende que para el predio objeto de denuncia se tiene el giro H05 para vivienda con comercio, oficinas, comercios particulares, oficinas de gobierno, restaurantes y servicios, y/o talleres al frente del inmueble en P.B; asimismo se señala que la construcción del inmueble data de 1979 y fue registrado con uso comercial en una superficie de 2759.4 m<sup>2</sup>, habitacional en una superficie de 2989.1 m<sup>2</sup> y estacionamiento en 554.67 m<sup>2</sup>, en una superficie de construcción de 2,250.29.

Asimismo, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DTICSC-33023/DGSU/2023, la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que, de la búsqueda realizada al padrón de usuarios de ese Órgano Desconcentrado, se desprende que el predio de interés fue registrado con fecha de alta del 29 de junio de 1994 con uso mixto, giro de servicios postales, 20 viviendas registradas y 6 locales comerciales.

Además, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SEMEP/BLGP/3649/2023, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles y espectáculos públicos adscrito a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que, de la búsqueda en los archivos de esa Subdirección, cuenta con antecedente de ingreso de Aviso de Apertura para Establecimiento Mercantil con giro de Bajo Impacto con folio único de trámite MHAVAP2023-09-200000036992 y clave única de establecimiento número MH2023-09-20AVBA-00025451, de fecha 20 de septiembre de 2023, para el predio de mérito, lo anterior para desarrollar el giro de alquiler sin intermediación de oficinas y locales comerciales, específicamente renta de locales comerciales y de servicios, centro comercial y de servicios en una superficie de 2,250.29 m<sup>2</sup>, denominado comercialmente "Plaza Catta Prado", mismo que fue expedido y se encuentra en operación; asimismo esa Subdirección informó que el interesado manifestó contar con el Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos con folio de ingreso 10773 de fecha 15 de diciembre de 1998, documental presentada por el particular y que se describe en párrafos que anteceden.

De lo anterior se concluye que, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta del Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos con número 46527, folio de ingreso número 10773, folio MB104507/1998, con fecha de ingreso 09 de noviembre de 1998, fecha de expedición del 15 de diciembre de 1998 y con vigencia permanente, para acreditar el uso de restaurante-bar en 3853 m<sup>2</sup>, comercial (giros varios) en 1075 m<sup>2</sup>, hospedaje en 1050 m<sup>2</sup>, oficinas en 125 m<sup>2</sup> y estacionamiento en 200 m<sup>2</sup>, en una superficie ocupada por uso de 6303.17 m<sup>2</sup>, asimismo, de la respuesta realizada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/11153/2023, así como la respuesta Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México a través del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DTICSC-33023/DGSU/2023, se desprende que el predio de mérito ha ejercido uso mixto desde 1979, por lo que corresponde a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar a esta Subprocuraduría de la emisión del Certificado en cita, emitido para el predio de mérito, lo que fue solicitado previamente mediante los oficios PAOT-05-300/300-7574-2023 y PAOT-05-300/300-10682-2023.

No obstante lo anterior, suponiendo sin conceder que se acredite la emisión del Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos con número 46527, folio de ingreso número 10773, folio MB104507/1998, con fecha de ingreso 09 de noviembre de 1998, fecha de expedición del 15 de diciembre de 1998; presentado por el particular, por lo que a efecto de mejor proveer, corresponde



al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), lo anterior a efecto de corroborar que la superficie acreditada de restaurante-bar en 3853 m<sup>2</sup>, comercial (giros varios) en 1075 m<sup>2</sup>, hospedaje en 1050 m<sup>2</sup>, oficinas en 125 m<sup>2</sup> y estacionamiento en 200 m<sup>2</sup>, en una superficie ocupada por uso de 6303.17 m<sup>2</sup> siga siendo la misma, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Si bien la materia que se aborda en el presente apartado corresponde a construcción (obra nueva), tal como ha quedado acreditado y mencionado en el apartado que antecede, los trabajos ejecutados en el inmueble preexistente corresponden a remodelación, tal aseveración se realiza de los datos obtenidos del análisis multitemporal realizado con imágenes aéreas de la aplicación Google Earth, así como imagen obtenida de sobrevuelo de dron, pues desde el año 2008, ya se contaba con los cuatro niveles y únicamente se identificaron las modificaciones en la azotea consistentes en la construcción de 2 cubos de elevador en el cubo de iluminación y ventilación, en la parte surponiente un cuarto de máquinas, tanque estacionario y de tinacos, asimismo se identificó que la cubierta ubicada en la parte exterior permanece sin cambios, características que durante los reconocimientos de hechos se conservaban y únicamente se realizaron trabajos de mantenimiento y/o remodelación.

Lo anterior se robustece de lo manifestado por el interesado del predio objeto de denuncia, en cuanto a que los trabajos ejecutados consisten en remodelación y mantenimiento en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, asimismo a efecto de acreditar su dicho presentó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales:

- Résolucion Administrativa de folio AMH/DGGA/OF-894-2022 y fecha 15 de julio de 2022 emitida por la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo para el procedimiento número 0044/2022/OB en materia de construcción, en el cual se desprende en el considerando QUINTO que no hay elementos mínimos suficientes para que la Subdirección de Calificación e Infracciones de esa Alcaldía, advierta que los trabajos de remodelación ejecutados en el inmueble requieran Registro de Manifestación de Construcción, por lo que dicho procedimiento fue concluido y archivado como total y definitivamente concluido.

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, informó mediante el oficio AMH/DGGA/DEJ/SOV/OF-2365/2023 de fecha 12 de diciembre de 2023, que respecto del inmueble materia de la presente investigación, personal adscrito a esa Dirección emitió en fecha 31 de agosto de 2022, Orden de Visita de Verificación con número de expediente 0375/2022/OB, es decir un procedimiento distinto, al señalado por quien se ostentó como copropietario del inmueble que no ocupa.

Po otro lado a efecto de allegarse de mayores elementos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar los antecedentes en materia de construcción, para el inmueble de mérito. Al respecto, mediante el oficio AMH/DGGA/DERA/SL/2037/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023, informó que después de realizar una búsqueda en sus archivos, se encontró lo siguiente:

- Licencia de Construcción Especial para Instalaciones o Modificaciones en Edificio con número de folio FMH-010-2021, autorizada con folio MHLE/E/083/2021 de fecha 28 de julio de 2021, con vigencia al 28 de octubre de 2021.



- Licencia de Construcción Especial para Tapial que invadía acera con folio FMH-019-2021 autorizada con folio MHLE/T/085/2021 de fecha 29 de julio de 2021, con vigencia al 29 de octubre 2021.
- Aviso para trabajos que no requiere Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62, coh número de folio 091/2022 de fecha 18 de febrero de 2022.
- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 368/23 de fecha 22 de junio de 2023.

De todo lo antes relatado, se da cuenta que si bien es cierto que el inmueble de mérito es preexistente desde el año desde el año 2008, pues ya contaba con los cuatro niveles constatados durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no menos cierto es que únicamente se identificaron trabajos de mantenimiento y/o remodelación, mismos que se encuentran amparados por el Aviso para trabajos que no requiere Registro de Manifestación de Construcción en términos del artículo 62, con número de folio 091/2022 de fecha 18 de febrero de 2022.

No obstante, lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar el resultado de la visita de verificación con número de expediente 0375/2022/OB, así como informar si cuenta con la Resolución Administrativa de folio AMH/DGGA/OF-894-2022 y fecha 15 de julio de 2022 emitida para el procedimiento número 0044/2022/OB, en materia de construcción, de ser el caso enviar copia de la misma.

### 3.- En materia ambiental (afectación de barranca)

Previo al análisis de la materia que nos ocupa, resulta necesario ubicar espacialmente el inmueble materia de la presente investigación, respecto a las Áreas de Valor Ambiental vigentes para la Ciudad de México, tal como se muestra en la siguiente imagen:





Como se puede apreciar, el Área de Valor Ambiental más cercana al inmueble, se trata del área de **Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano** denominada "Bosque de Chapultepec", decretada mediante publicación en la Gaceta Oficial del entonces del Distrito Federal el dia 02 de diciembre de 2003 y su última modificación el 01 de octubre de 2008, la cual se encuentra a una distancia aproximada de **404.8 metros**, del inmueble que nos ocupa, dicha situación se robustece de las constancias que obran el expediente en el que se actúa, pues se determinó que el mismo inmueble se encuentra fuera del polígono de la referida Área de Valor Ambiental.

Es importante reiterar, tal como se describió en el apartado titulado **1.-En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)** de la presente Resolución, de conformidad con el Plano de Divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, el inmueble de mérito es colindante con zonificación AV (Área Verde); la cual no forma parte de la poligonal correspondiente al Área de Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano denominada "Bosque de Chapultepec".

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de 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

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Chapultepec, perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Miguel Hidalgo, al predio Calle Prado Norte número 525, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponden la siguiente zonificación **Habitacional Comercial**, altura máxima de construcción **9.00 metros**, **25% mínimo de área libre**, **superficie mínima de vivienda de 180 m<sup>2</sup>** y **AV (Área Verde)**, en consecuencia de lo anterior al contar con doble zonificación, a efecto de precisar la superficie del predio que corresponde a cada zonificación se deberá contar con el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. –



2. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que desde el año 2009, se desplanta en el predio materia de la presente investigación un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura, en el cual únicamente de acuerdo al estudio espacio temporal se han realizado trabajos de remodelación, inmueble que es destinado a usos mixtos, con diversos locales comerciales para la denominada plaza comercial "Catta Prado"; es importante señalar que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción, únicamente se observó el Aviso de Ejecución de Obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México con folio GCDMX/MH/QERA/628/2022.
3. No obstante, lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, enviar el resultado de la visita de verificación conjúmero de expediente 0375/2022/OB; así también informar si cuenta con la Resolución Administrativa de folio AMH/DGGA/OF-894-2022 de fecha 15 de julio de 2022 emitida para el procedimiento número 0044/2022/OB, en materia de construcción, de ser el caso enviar copia de la misma.
4. De acuerdo con la información proporcionada por la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas y de la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas, ambas autoridades de la Ciudad de México, se desprende que el predio de mérito ha ejercido uso mixto desde 1979.
5. Quien se ostentó como copropietario del inmueble objeto de denuncia, presentó, entre otras documentales, como medio probatorio para acreditar el uso de suelo ejercido en el predio de mérito, copia simple del Certificado Único de acreditación de Usos del Suelo por Derechos Adquiridos con número 46527, folio de ingreso número 10773, folio MB104507/1998, con fecha de ingreso 09 de noviembre de 1998 y fecha de expedición del 15 de diciembre de 1998, lo anterior para acreditar el uso de restaurante-bar en 3853 m<sup>2</sup>, comercial (giros varios) en 1075 m<sup>2</sup>, hospedaje en 1050 m<sup>2</sup>, oficinas en 125 m<sup>2</sup> y estacionamiento en 200 m<sup>2</sup>, en una superficie ocupada por uso de 6303.17 m<sup>2</sup> y en cuyo contenido se señala que es de vigencia permanente, sin embargo la emisión de dicho instrumento no fue corroborada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar a esta Subprocuraduría la emisión del Certificado en cita.
6. No obstante lo anterior, suponiendo sin conceder que se corrobore la emisión del Certificado señalado en el punto que antecede, a efecto de mejor proveer, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), lo anterior a efecto de corroborar que la superficie acreditada de restaurante-bar en 3853 m<sup>2</sup>, comercial (giros varios) en 1075 m<sup>2</sup>, hospedaje en 1050 m<sup>2</sup>, oficinas en 125 m<sup>2</sup> y estacionamiento en 200 m<sup>2</sup>, en una superficie ocupada por uso de 6303.17 m<sup>2</sup> siga siendo la misma, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
7. Respecto a la materia ambiental (afectación de barranca), de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el Área de Valor Ambiental más cercana al inmueble, se trata del área de Valor Ambiental con categoría de Bosque Urbano denominada "Bosque de Chapultepec", decretada mediante publicación en la Gaceta Oficial del entonces del Distrito Federal el día 02 de diciembre de 2003 y su última modificación el 01 de octubre de 2008, se encuentra a una distancia aproximada de 404.8 metros, del inmueble que nos ocupa, por



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5836-SOT-1464  
y acumulados PAOT-2024-1555-SOT-457  
PAOT-2024-2373-SOT-729

lo que se concluye, el mismo inmueble se encuentra fuera del polígono de la refrendada Área de Valor Ambiental.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

RESUELVE

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** - Notifíquese a las personas denunciantes y al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas autoridades de la Ciudad de México y 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

IGRAGT/A/C