



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I 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-2022-3289-SOT-874**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ---

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de junio de 2022, 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), construcción (demolición y obra nueva) y fusión de predios, por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Río San Joaquín número 356, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de junio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, así como las solicitudes de información a las autoridades competentes, 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, V, 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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y fusión de predios, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

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

1. Respecto de la Fusión de Predios.

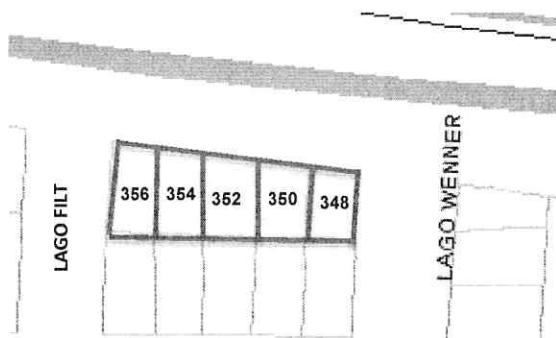
De las constancias que integran el expediente, se desprende que el predio objeto de denuncia es resultado de la fusión de 5 predios, ubicados en Avenida Río San Joaquín números 348, 350, 352, 354 y 356, en la colonia Ampliación Granada de la Alcaldía Miguel Hidalgo, tal y como se observa en la siguiente imagen: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874



FUENTE: SIG-SEDUVI

A razón de lo anterior, en fecha 12 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se constató un inmueble con características de nave industrial, con techumbre a base de láminas, las cuales abarcaban un predio con 3 frentes: sobre Av. Río San Joaquín, sobre calle Lago Filt y sobre calle Lago Wenner.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio en comento cuenta con Licencia de Fusión de Predios. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que cuenta con Licencia de Fusión de Predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS009/2020, de fecha 22 de febrero de 2021, mediante la cual se autorizó la fusión de los predios ubicados en Avenida Río San Joaquín números 348, 350, 352, 354 y 356, en la colonia Ampliación Granada de esa Alcaldía, con una superficie total de 517.80 m².

En conclusión, los predios ubicados en Avenida Río San Joaquín números 348, 350, 352, 354 y 356, en la colonia Ampliación Granada de la Alcaldía Miguel Hidalgo, contaron con Licencia de Fusión de Predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS009/2020, con fecha de expedición 22 de febrero de 2021, expedida por la Alcaldía Miguel Hidalgo.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio resultado de la fusión de los predios ubicados en Avenida Río San Joaquín números 348, 350, 352, 354 y 356, en la colonia Ampliación Granada de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se expidió la Constancia de Alineamiento y/o número oficial correspondiente, y remitir copia simple de la misma. En caso contrario, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Licencia de Fusión número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS009/2020; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva).

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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo**, al predio investigado le corresponde la zonificación HM/10/30/M



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

(Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, con fundamento en lo dispuesto en 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, **demoler una obra o instalación**. -----

De igual manera, el artículo 47 del Reglamento previamente citado establece que para construir, ampliar, reparar o **modificar una obra**, 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. -----

Asimismo, el **artículo 63** del Reglamento multicitado, establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial, respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la **fusión de predios**, efectuados sin autorización de la Administración. -----

En el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 12 de agosto de 2022, se constató un inmueble con características de nave industrial, con techumbre que por sus características se advierte de reciente instalación. Al interior se observó un trabajador soldando, así como diverso material constructivo y herramientas. Durante la visita no se constataron actividades de demolición, ni se observaron letreros con información de alguna obra a ejecutar. -----

Durante la diligencia referida en el párrafo que antecede, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de la obra objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 22 de agosto de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la calidad que representa, refirió entre otras cosas, que en el predio motivo de denuncia se estaban llevando a cabo trabajos de reparación de la techumbre, debido a daños ocasionados por las lluvias de la temporada, y aportó copia de diversas documentales relacionadas con el predio en comento, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Aviso de Ejecución de Obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con sello de recepción de fecha 06 de julio de 2022, para trabajos de mantenimiento y/o reparaciones menores, a realizarse en un periodo de 60 días, consistentes en: cambio de lámina de techumbre, colocándola sobre estructura existente; cambio de canalón de la techumbre y pintura en la estructura. -----
2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 152/2020, con fecha de expedición 10 de marzo de 2020, para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín número 356, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, con una superficie de 114.60 m². -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3178-151VAWI20, con fecha de expedición 10 de febrero de 2020, para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín Mz 6, lote 7, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, con una superficie de 114.60 m². -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio en comento cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición y Registro



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que únicamente cuenta con Licencia de Fusión de Predios. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio investigado se ha emitido Dictamen de Impacto Urbano. En respuesta, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente o registro sobre la emisión de algún Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. -----

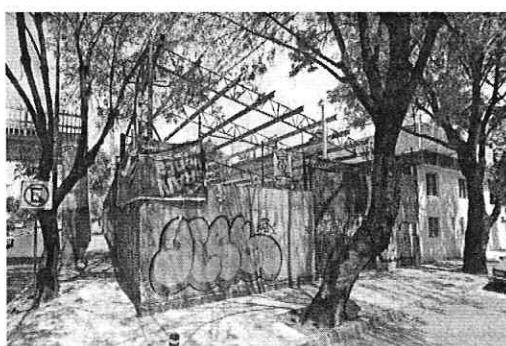
También se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de denuncia ha emitido autorización de impacto ambiental, o si se ha presentado alguna modalidad de estudio de impacto ambiental. En respuesta, esa Dirección General informó que no localizó antecedente en materia de impacto ambiental. -----

Posteriormente, en fecha 26 de octubre de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se constató un inmueble con características industriales, con techo de reciente instalación, el cual contaba con un acceso vehicular sobre la calle Lago Filt. Sobre Avenida Río San Joaquín, se observaron trabajos recientes de modificación en la fachada, consistentes en la colocación de un ventanal con marco de aluminio en el extremo noreste, para habilitar un local comercial, observando trabajadores al interior, así como material y herramienta de construcción. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que **hasta abril de 2021**, sobre la calle Lago Filt el inmueble investigado se observa delimitado por una barda perimetral sin contar con techumbre o cubierta; posteriormente, **en mayo de 2022**, se advierte que se realizó el montaje de perfiles de acero y armaduras metálicas; y finalmente, **en agosto de 2022**, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que fue instalada una techumbre de lámina, así como láminas metálicas para delimitar el predio, apoyadas sobre la barda perimetral preexistente; tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Maps. Abril 2021



Fuente: Google Maps. Mayo 2022



Fuente: Reconocimiento de Hechos
PAOT Agosto 2022

Mientras que sobre la Avenida Río San Joaquín, se advierte que **hasta febrero de 2022**, el predio motivo de denuncia se encontraba delimitado por una barda perimetral que contaba con malla galvanizada en la parte



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

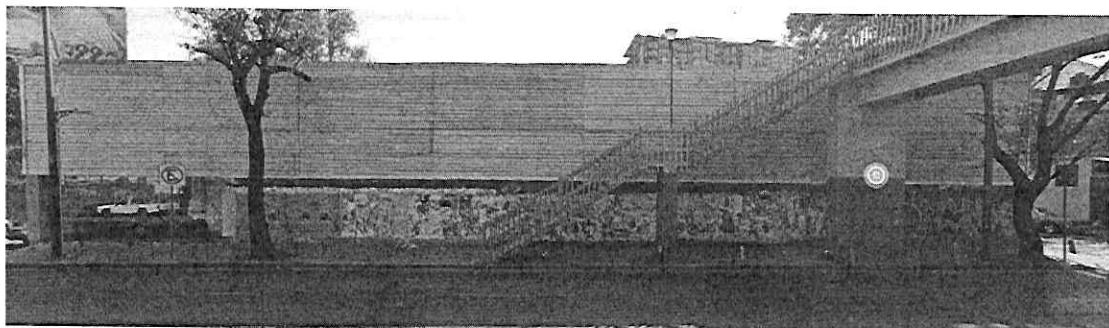
superior; posteriormente, en **julio de 2022**, se observa que se llevó a cabo el montaje de una estructura de acero de tipo nave industrial, la cual se encontraba parcialmente cubierta con láminas, así como la colocación de láminas metálicas sobre la barda perimetral, en el extremo noroeste; mientras que en **diciembre de 2022**, se observa que el predio cuenta con un local comercial en el extremo noreste, el cual tiene un ventanal con marcos de aluminio, y que la parte superior de la barda perimetral se encuentra delimitada en su totalidad con láminas metálicas; tal y como fue constatado durante el reconocimiento de hechos realizado en octubre de 2022, y como se advierte en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Maps. Febrero 2022



Fuente: Google Maps. Julio 2022



Fuente: Google Maps. Diciembre 2022



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

En este orden de ideas, se advierte que en el predio objeto de denuncia se realizaron trabajos de montaje de una estructura metálica tipo nave industrial con cubierta de lámina, la colocación de láminas metálicas sobre la barda perimetral preexistente, así como trabajos de modificación en fachada, consistentes en la apertura de un vano para habilitar un local comercial, el cual cuenta con un ventanal con marco de aluminio. -----

Ahora bien, derivado del análisis de las documentales aportadas por el particular, se advierte que en el Aviso de Ejecución de Obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con sello de recepción de fecha 06 de julio de 2022, se manifestó que se realizarían trabajos menores, en los que básicamente se cambiaría la techumbre para colocarla sobre la **estructura existente**; no obstante, de acuerdo al análisis multitemporal, se advierte que en febrero de 2022 el predio no contaba con la estructura metálica, y que su **montaje se realizó entre los meses de mayo y junio de 2022**, por lo que estos trabajos debieron contar con un registro de manifestación de construcción; situación que no aconteció, de conformidad con lo informado por la Alcaldía Miguel Hidalgo. Aunado a esto, se desprende que los trabajos de modificación de la fachada para habilitar un local comercial, tampoco contaron con el registro de manifestación correspondiente. -----

En conclusión, los trabajos constructivos de obra nueva y modificación de la fachada, consistentes en el montaje de una estructura metálica tipo nave industrial con techo de lámina, así como la apertura de un vano en la fachada para colocar un ventanal con marco de aluminio, realizados en el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín número 356, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y modificación), por los trabajos constructivos realizados en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio ubicado en Avenida Río San Joaquín número 356, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con Aviso de Ejecución de Obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con sello de recepción de fecha 06 de julio de 2022 y, en su caso, remitir copia simple de dicha documental. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio objeto de denuncia es producto de la fusión de los predios ubicados en Avenida Río San Joaquín números 348, 350, 352, 354 y 356, en la colonia Ampliación Granada de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con base en la Licencia de Fusión número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS009/2020, de fecha 22 de febrero de 2021. -----
2. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio resultado de la fusión de los predios ubicados en Avenida Río San Joaquín números 348, 350, 352, 354 y 356, en la colonia Ampliación Granada de la Alcaldía Miguel Hidalgo, se expidió la Constancia de Alineamiento y/o número oficial correspondiente, y remitir copia simple de la misma. En caso contrario, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Licencia de Fusión número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS009/2020; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un predio con características industriales, en el que se realizaron trabajos recientes de instalación de la techumbre y de modificación de la fachada, para habilitar un local comercial. -----
4. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría con las imágenes de Google Maps, se advierte que en el predio investigado se realizaron trabajos de montaje de una estructura metálica tipo nave industrial con cubierta de lámina, así como la apertura de un vano en fachada para colocar un ventanal con marco de aluminio. -----
5. Los trabajos constructivos de obra nueva y modificación de la fachada, no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y modificación), por los trabajos constructivos realizados en el inmueble motivo de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el inmueble ubicado en Avenida Río San Joaquín número 356, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con Aviso de Ejecución de Obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México con sello de recepción de fecha 06 de julio de 2022 y, en su caso, remitir copia simple de dicha documental. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3289-SOT-874

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 Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección Ejecutiva Jurídica, ambas 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/AGH/SEBC