



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2954-SOT-640

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 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 fracción I y 96 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2954-SOT-640, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de junio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico denuncia ciudadana la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través de la cual 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) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Prosperidad número 42, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante las gestiones realizadas para la atención de sus denuncia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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.

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.

[Handwritten signature and initials]



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, al predio objeto de denuncia les aplica la zonificación H 3/30 M (Habitacional, 3 niveles, 30 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de una construcción conformada por 4 cuerpos constructivos de 6 niveles y semisótano, la fachada se encontraba parcialmente con malla sombra del primer al sexto nivel, la planta baja se encuentra delimitada por tapias de madera con publicidad del proyecto, así también ostenta letrero con datos de la obra que indican Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FMH-B-PRO-O.N-012-2020 expedida en fecha 7 de agosto de 2020 al 7 de agosto de 2023, en etapa de acabados. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito ingresado en fecha 18 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como representante legal, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple entre otras documentales: -----



1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio MORO4379408, expedido en fecha 28 de julio de 2008 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vigente al 29 de julio de 2009, que certifica la zonificación la zonificación **H 5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)** y por Norma de Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento le aplicaba la **zonificación H 6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre)**, mismo que fue emitido de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997**, vigente al momento de su emisión .-----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0654/2022, de fecha 15 de marzo de 2022, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el inmueble objeto de investigación se registra el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0952/2016, de fecha 13 de abril de 2016, se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición de una superficie de 347.75 m² por 4 viviendas, dando una superficie total de 1,391.00 m² en tres niveles.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se desprende que el inmueble denunciado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio MORO4379408, expedido en fecha 28 de julio de 2008 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación la zonificación **H 6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre)** conforme al Programa **Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, sin embargo, **únicamente cuenta con dictamen técnico** en materia de conservación patrimonial **para los trabajos de demolición de una superficie de 347.75 m², y no así con dictamen técnico para el proyecto de obra nueva** correspondiente a una construcción de 95 viviendas en 6 niveles sótano y semisótano.-----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), en el inmueble objeto de investigación, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. ---

2. En materia de construcción (obra nueva)

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----



Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de una construcción conformada por 4 cuerpos constructivos de 6 niveles y semisótano, la fachada se encontraba parcialmente con malla sombra del primer al sexto nivel, la planta baja se encuentra delimitada por tapias de madera con publicidad del proyecto, así también ostenta letrero con datos de la obra que indican Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FMH-B-PRO-O.N-012-2020 expedida en fecha 7 de agosto de 2020 al 7 de agosto de 2023, en etapa de acabados. -----

Sobre el particular, mediante escrito ingresado en fecha 18 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como representante legal, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple entre otras documentales las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 812/08, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 42 de la Calle Prosperidad, expedida en fecha 27 de marzo de 2008 por la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-106-2008, con vigencia del 4 de agosto de 2008 al 4 de agosto de 2011, para un proyecto con las siguientes características: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. de viviendas
1,592 m ²	1,030.04 m ² equivalente 64.7 %	562.16 m ² equivalente al 35.30 %	8, 878.65 m ²	6	1 y semisótano en una superficie de 2,542.11 m ²	95

1. Aviso de Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-PRO-B-2527-11, mediante el cual se prorroga el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-106-08, con fecha de expedición 4 de agosto de 2011 y fecha de vigencia del 4 de agosto de 2014.-
2. Aviso de Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-PRO-14-2014, para continuar con el proyecto de construcción de un edificio habitacional, con una superficie total de 8, 878.65 m², en 6 niveles, sótano y semisótano, superficie de desplante de 1, 030.04 m², 562.16 m² de área libre que corresponde al 35.30 % de la superficie del terreno, con vigencia del 4 de agosto de 2014 al 4 de agosto de 2017.-----



3. Aviso de Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-PRO-025-2017, con fecha de expedición de fecha 7 de agosto de 2017 y vigencia al 07 de agosto de 2020.----
 4. Aviso de Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-PRO-026-2020, con fecha de expedición de fecha 7 de agosto de 2020 y vigencia al 07 de agosto de 2023, en el que se manifestó como motivos que impidieron continuar la obra que los trabajos de construcción dieron inicio hasta septiembre de 2018, aunado a la suspensión de actividades, así como la jornada nacional de sana distancia.-----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Habitacional Prosperidad para un desarrollo de 95 departamentos en 4 edificios de seis niveles. -----
 - Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio MORO4379408 expedido en fecha 28 de julio de 2008, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifica la zonificación H 5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) y por Área con Potencial de Reciclamiento al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H 6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), superficie máxima de construcción de 6, 787.20 m².-----

De las documentales descritas se tiene que el proyecto registrado contempla un proyecto para 95 viviendas en 6 niveles en una superficie máxima de construcción de 8, 878.65 m² de la cual 2,542.11 m² son para estacionamiento en semisótano y un sótano, por lo que la superficie cuantificable es de 6, 336.54 m², área libre de 562.16 m² (35.50 %) y desplante de 1, 030.04 m² (64.7 %), lo cual se ajusta a la zonificación H 6/30 establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio MORO4379408 expedido en fecha 28 de julio de 2008, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/778/2022, de fecha 22 de marzo de 2022, la Subdirección de Licencias de la Alcaldía Miguel Hidalgo, remitió copia de la Prorroga de Manifestación de Construcción tipo B en la modalidad de obra nueva folio FMH-B-026-2020 con vigencia del 7 de agosto de 2020 al 7 de agosto de 2023 para obra nueva. ----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que el proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-106-08 y cuatro prorrogas para un proyecto de 95 viviendas en 6 niveles, sótano y semisótano, superficie de desplante de 1, 030.04 m², 562.16 m² de área libre que corresponde al 35.30 % de la superficie del terreno.-----



Corresponde a la Dirección Ejecutiva y de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo previo a otorgar el Aviso de Terminación de Obra y Uso de Ocupación corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-106-2008 y sus 4 prorrogas coincidan con lo ejecutado.---

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. Al inmueble ubicado en Calle Prosperidad número 42, Colonia Escandón II Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa demarcación, le aplica la zonificación H 3/30 M (Habitacional, 3 niveles, 30 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno); se localizan en Área de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio MORO4379408, expedido en fecha 28 de julio de 2008, para el predio objeto de investigación en el que se certifica la zonificación **H 5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**. Por Norma de Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento le aplicaba la zonificación H 6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre). De conformidad con el Programa **Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997**, vigente al momento de su emisión. ---

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de una construcción conformada por 4 cuerpos constructivos de 6 niveles y semisótano, la fachada se encontraba parcialmente con malla sombra del primer al sexto nivel, la planta baja se encuentra delimitada por tapias de madera con publicidad del proyecto, así también ostenta letrero con datos de la obra que indican Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FMH-B-PRO-O.N-012-2020 expedida en fecha 7 de agosto de 2020 al 7 de agosto de 2023, en etapa de acabados. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2954-SOT-640

3. El proyecto de obra nueva en el predio objeto de investigación contó con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para llevar a cabo únicamente la demolición de una superficie total de 1, 391 m². -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), en el inmueble objeto de investigación, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-106-2008, tipo B; así como la primera prórroga folio FMH-B-PRO-2527-2011, segunda prórroga folio FMH-B-PRO-14-2014, tercera prórroga folio FMH-B-PRO-025-2017 y cuarta prórroga con folio FMH-B-PRO-026-2020, para la construcción de 95 viviendas en 6 niveles sótano y semisótano, superficie de desplante de 1, 030.04 m², 562.16 m² de área libre que corresponde al 35.30 % de la superficie del terreno.-----
6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva y de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo previo a otorgar el Aviso de Terminación de Obra y Uso de Ocupación corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-106-2008 y sus 4 prorrogas coincidan con lo ejecutado.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como, a la Dirección Ejecutiva y de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisado en el apartado previo.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2954-SOT-640

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/EBP/GBM