



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5102-SOT-1329

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 DIC 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5102-SOT-1329, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de septiembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Paseo de la Reforma número 2531, Colonia Lomas de Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, 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, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición y obra nueva), como lo es el Programa Parcial "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano así como su Reglamento, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3



Expediente: PAOT-2022-5102-SOT-1329

fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, cabe señalar que en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.-----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/9.00m/C (Habitacional, 3 niveles o 9 metros máximos de altura para construcción, Densidad C: 1 vivienda por cada 1,000 m² de la superficie total del terreno).-----

Adicionalmente a dicho predio le aplica la Norma Particular "Habitacional Unifamiliar", la cual establece que la superficie libre de construcción será de 55% de la superficie total del predio, asimismo refiere que los lotes tipos serán de 1,000.00 m². Asimismo refiere que de acuerdo a las dimensiones del predio se permitirá determinado número de viviendas de la siguiente manera: en lotes de hasta 1500.00 m² = 1 vivienda; en lotes de 1501.00 m² hasta 2500.00 m² = 2 viviendas; lotes de 2501.00 m² hasta 3500.00 m² = 3 viviendas; en lotes de 3501.00 m² hasta 4500m² = 4 viviendas; y en lotes de 4501.00 m² hasta 5500.00 m² = 5 viviendas.-----



Expediente: PAOT-2022-5102-SOT-1329

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda y tapias de madera, en cuyo interior se observaron trabajos correspondientes al desplante de muros y castillos bajo nivel de banquetta. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de Obra objeto de investigación, 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. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 14 de octubre de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del inmueble que nos ocupa, realizó diversas manifestaciones, asimismo presentó diversas documentales en archivos formato .pdf, entre otras de lo siguiente:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 389/2021 de fecha 28 de junio de 2021.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 847-151AYMA21 de fecha 2 de febrero de 2021, el cual certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros máximos de altura para construcción, 55% mínimo de área libre, predio tipo 1,000 m².-----
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-060/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021, con el que se aprueba proyecto de sistema alternativo para 1 vivienda en 873.56 m² de construcción real, 595.64 m² de construcción s.n.b.-----
- Dictamen de factibilidad de servicios folio DGSF/0658/2021 de fecha 9 de septiembre de 2021, para 1 vivienda con una superficie de construcción de 595.64 m² s.n.b.-----
- Constancia de Publicitación Vecinal 040/2022 número de folio 030-2022 de fecha 7 de julio de 2022, para la Demolición de inmueble en un nivel sobre nivel de banquetta con un total a demoler de 530.00 m².-----
- Lista de chequeo de declaratoria de cumplimiento ambiental (DCA) pre folio 1290.-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-9135-2022 de fecha 19 de octubre de 2022, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficio AMH/DGGAJ/DERA/SL/3601/2022 de fecha 16 de noviembre de 2022, informó que dentro de los archivos que cuenta esa Dirección, localizó lo siguiente:-----

- Publicitación Vecinal en la Modalidad de Demolición folio 2115-2022 de fecha 29 de marzo de 2022.
- Licencia de Construcción Especial en la Modalidad de Demolición folio FMH-036-22 de fecha 17 de octubre de 2022. (Análisis).-----
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 389/2021 de fecha 17 de junio de 2022.-----

Ahora bien, del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, se desprende que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, si bien los trabajos de construcción de



Expediente: PAOT-2022-5102-SOT-1329

desplante de muros y castillos bajo nivel de banquetta que se realizan en el predio objeto de denuncia hasta el momento se adecua a la zonificación Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros máximos de altura para construcción, 55% mínimo de área libre, conforme al Programa Parcial "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, **incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio.**-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos de construcción consistentes en desplante de muros y castillos bajo nivel de banquetta, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como, remitir a esta Entidad el resultado de su procedimiento.-----

Cabe señalar que del 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 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 predio ubicado en Paseo de la Reforma número 2531, Colonia Lomas de Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros máximos de altura para construcción, 55% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda y tapias de madera, en cuyo interior se observaron trabajos correspondientes al desplante de muros y castillos bajo nivel de banquetta. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----
3. Los trabajos de construcción de desplante de muros y castillos bajo nivel de banquetta que se realizan en el predio objeto de denuncia hasta el momento se adecua a la zonificación Habitacional Unifamiliar, 3 niveles o 9 metros máximos de altura para construcción, 55% mínimo de área libre, conforme al Programa Parcial "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5102-SOT-1329

4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción por los trabajos de construcción consistentes en desplante de muros y castillos bajo nivel de banquetta, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como, remitir a esta Entidad el resultado de su procedimiento.-----

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, 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. -----

JANC/EBP/JEGS