



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**16 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 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracciones 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-2019-131-SOT-533, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 06 de abril de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron 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, densidad de vivienda, y restricciones laterales y posteriores) y construcción (obra nueva), en los predios ubicados en Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III 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 y 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.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación, densidad de vivienda, restricciones laterales y posteriores) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el 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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1313-SOT-533

En materia de desarrollo urbano (zonificación, densidad de vivienda, restricciones laterales y posteriores) y construcción (obra nueva).

Previo al análisis correspondiente al presente capítulo resulta necesario señalar que de las documentales que obran en el expediente se da cuenta de la existencia de la Licencia de Relotificación DGODU/DDU/SL/US/RELOT024/2009, de fecha 14 de diciembre de 2009, para los predios ubicados en calle Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, quedando de la siguiente manera:

Domicilio	Superficie
Lago Zúrich número 219	15,222.05 m <sup>2</sup>
Lago Zúrich número 243	50,736.28 m <sup>2</sup>
Total	65,958.33 m <sup>2</sup>

Dicho lo anterior, es importante referir que el proyecto relacionado con los hechos denunciados se ubican en 2 predios colindantes los cuales de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, les aplica la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de superficie de terreno), lo cual de acuerdo con la superficie de los predios se traduce en lo siguiente:

Predio	Superficie (m <sup>2</sup> )	Zonificación	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )		Área máxima de desplante (m <sup>2</sup> )		Sup. Máx. de Construcción (m <sup>2</sup> )	CUS	Niveles	Viviendas
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
Lago Zúrich 219	15,222.05	HM/10/30/M	4,566.61	30	10,655.43	70	106,554.35	7	10	304
Lago Zúrich 243	50,736.28	HM/10/30/M	15,220.88	30	35,515.39	70	355,153.96	7	10	1,015
Total	65,958.33	-	19,787.49	-	-	-	461,708.31	-	-	1,319



Imagen 1. Croquis de ubicación de los predios investigados.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1313-SOT-533

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1639/2019 de fecha 05 de septiembre de 2019, informó haber localizado antecedente de una Solicitud de Constitución de Polígono de Actuación para los predios ubicados en Lago Zúrich 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, registrada con el número de folio 56303-118OLPA10, y de la misma manera indicó que de conformidad con lo establecido en el "Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen emitido para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación" de fecha 01 de abril de 2011, que forma parte del mismo expediente, se establecieron los siguientes lineamientos:

- Número de viviendas: 4,424. -----
- Superficie de área libre: 37,645.33 m<sup>2</sup> (57.07%). -----
- Superficie de desplante: 28,313.00 m<sup>2</sup> (42.93%). -----
- Superficie máxima de construcción permitida: 553,260.00 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta. -----
- Niveles de altura: De 8 hasta 50. -----
- **Restricciones laterales y posteriores: 12.00 metros al frente de Avenida Río San Joaquín y una restricción de 5.00 metros al frente sobre el alineamiento de la calle Lago Zúrich.** -----

Ahora bien, en el expediente en el que se actúa obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60963-151VADA18 de fecha de expedición el 16 de octubre de 2018, el cual señala el **Dictamen para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación Autorizado** en fecha 30 de septiembre de 2008, mediante Sistema de Actuación Privado, para los predios investigados, registrado bajo el número de folio 56303-118OLPA10 de fecha 01 de abril de 2011, conforme a lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, publicado el 10 de abril de 1997 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, a los predios les corresponde la zonificación **HM/22/50** que le otorga la Norma número 2 de Áreas de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Desarrollo con zonificación Habitacional Mixto o Equipamiento y la **Norma General de Ordenación** número **10**, aplicable para predios con superficies a partir de 1,000 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo de 15 metros, para lo cual se tiene lo siguiente:

"(...) **PRIMERO.** Se aprueba la segunda modificación de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicado en la Calle Lago Zúrich números 219 y 243, Colonia Ampliación Granada, en la Delegación Miguel Hidalgo, con una superficie de terreno de 65,958.33 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional para 4,424 viviendas, oficinas y comercio en edificios de 8 hasta 50 niveles

(...)

4. Deberá respetar la restricción de 12.00 metros al frente de avenida Río San Joaquín y una restricción 5.00 metros al frente sobre el alineamiento en la calle Lago Zurich.

(...)".-----

En razón de lo anterior, el motivo por el cual se llevó a cabo la segunda modificación del Polígono de actuación de referencia, es la relocalización de usos, en el que se tiene las siguientes superficies por uso:

Dictamen	Superficie de construcción	Superficie de desplante	Superficie de área libre	Superficie de construcción de vivienda	Superficie de construcción de comercio	Superficie de construcción de oficinas
Modificación (30/sep/08)	553,260.00 m <sup>2</sup> (8.39 v.a.t.)	28,313.00 m <sup>2</sup> (42.93%)	37,645.33 m <sup>2</sup> (57.07%)	320,709.00 m <sup>2</sup>	17,963.00 m <sup>2</sup>	214,588.00 m <sup>2</sup>
Segunda Modificación (01/abr/11)	553,257.20 m <sup>2</sup> (8.39 v.a.t.)	28,313.00 m <sup>2</sup> (42.93%)	37,645.33 m <sup>2</sup> (57.07%)	416,851.20 m <sup>2</sup>	10,846.00 m <sup>2</sup>	125,560.00 m <sup>2</sup>



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1313-SOT-533

Es importante señalar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en reloficar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica dentro de la colonia Ampliación Granada, dentro de la Alcaldía Miguel Hidalgo, donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación.

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que los proyectos de construcción ejecutados en los predios de referencia, se llevaron a cabo de la siguiente manera:

**Lago Zúrich 219.**

- **Proyecto CARSO II:** se identificaron 3 cuerpos constructivos totalmente edificados y habitadas de 17 y dos de 22 niveles respectivamente.

**Lago Zúrich 243.**

- **Proyecto LAR (etapa 1):** Ubicado en el costado sur-poniente se observaron 2 cuerpos constructivos de 22 y 25 niveles respectivamente, totalmente edificados y habitados;
- **Proyecto CARSO III:** Ubicado en costado sur cuenta con tapias metálicas y se ejecutaron trabajos de construcción consistentes en la excavación y cimentación del sitio;
- **Proyecto LAR (etapa 2):** Ubicado en el costado norte se identificaron 5 cuerpos constructivos de 28, 34, 32, 34 y 36 niveles respectivamente, totalmente edificados y parcialmente habitados, (ver imagen siguiente).



Imagen 2. Fuente: Google Earth.

Proyecto	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	DOMICILIO
CARSO II	15,222.00	Lago Zúrich 219
LAR	(Etapa 1) 2,534.80	Lago Zúrich 243
	(Etapa 2) 11,101.46	
CARSO III	37,100.07	
<b>TOTAL</b>	<b>65,958.33</b>	-



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1313-SOT-533

Adicionalmente, durante un último reconocimiento de hechos se identificó que el proyecto denominado "Carso III" aún se encontraba en etapa de excavación y cimentación, sin embargo, se identificó letrero con datos de obra, consistente en la Autorización por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda número **S-34/SEDUVI/476/2021** y la Autorización por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México número **VHE/01-OMA-HM/2021**.

Por otro lado, quien se ostentó como apoderado legal de la empresa constructora propietaria del predio ubicado en calle Lago Zúrich número 243, presentó como medios probatorios copia de las siguientes documentales:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 204/2018 de fecha 05 de marzo de 2018;
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número FMH-C-07-2014 de fecha 28 de mayo de 2014 y fecha de vencimiento 28 de mayo de 2017;
3. Prórroga de Manifestación de Construcción Tipo C en la modalidad de ampliación, número FMH-C-PRO-010-2017 con vigencia del 29 de mayo de 2017 al 29 de mayo de 2022, tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo;
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 60963-151VADA18 de fecha de expedición 16 de octubre de 2018 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México;
5. Dictamen para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación autorizado en fecha 30 de septiembre de 2008, mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, registrado bajo el número de folio 56303-118OLPA10 de fecha 01 de abril de 2011;
6. Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012588/2015 de fecha 16 de octubre de 2015 emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México;
7. Autorización número DGAU.11/DOUL/M-13 de fecha 10 de noviembre de 2011 para la modificación al proyecto evaluado en el Dictamen Favorable de Impacto Urbano con número de folio DGAU.08/DEIU/051/2008 de fecha 12 de noviembre de 2008, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Debido a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, mediante oficios AMH/DGGAJ/DERA/5261/2019 AMH/DGGAJ/DERA/2765/2021 de fechas 20 de junio de 2019 y 21 de septiembre de 2021 respectivamente, informó que respecto a los predios ubicados en calle Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con los siguientes documentales:

Lago Zúrich 219.

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C número RMH-C-156-11;
2. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-115-13, Improcedencia número DGOPDU/DDU/0172/2014;
3. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-109-17, Improcedencia número DGSJYG/DERA/SL/JLC/13633/2017;

Lago Zúrich No. 243 M1-ALFA.

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C número RMH-C-009-12;
2. Aviso de Terminación de Obra FMH-C-MTO-004-16;



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1313-SOT-533

3. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-004-16; -----
4. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-110-17, improcedencia número DGSJYG/DERA/SL/JLC/13631/217; -----
5. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-015-18 Autorizada número 086/2018; -----

**Lago Zúrich 243 M1-BETA.**

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C No. RMH-C-008-17; -----
2. Aviso de Terminación de Obra FMH-C-MTO-070-18; -----
3. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-089-18 improcedencia número AMH/DGGAJ/DERA/465/2018; -----
4. Aviso de Terminación de Obra Folio FMH-C-MTO-006-21; -----
5. Autorización de Uso y Ocupación Folio FMH-C-AUTO-006-21 improcedencia número AMH/DGGAJ/DERA/1855/2021; -----

De lo anterior, se colige que los predios investigados con domicilio en calle Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, contaron con Registros de Manifestación de Construcción correspondientes, sin embargo, los proyectos que se ejecutaron en el sitio, se realizaron en diferentes fases o etapas, para lo cual se tiene lo siguiente: -----

Fase	Registro de Manifestación	Superficie del Predio m <sup>2</sup>	Superficie desplante m <sup>2</sup>	Área libre m <sup>2</sup>	Superficie s.n.b. m <sup>2</sup>	Niveles	Viviendas	Autorización de Uso y Ocupación
<b>Carso II (Lago Zúrich 219)</b>	RMH-C-187-11 (14/12/11)	15,222.00	5,960.00	9,262.00	113,367	17, 22 y 22	480	FMH-C-AUTO-190-15
<b>I (Lago Zúrich 243)</b>	RMH-C-156-2011 (10/11/11)	2,534.80	566.55	1,968.00	11,107.89	22	118	FMH-C-AUTO-115-13 FMH-C-AUTO-109-17
<b>II (Lago Zúrich 243)</b>	RMH-C-09-2012 (07/08/12)		545.25	645.45	12,374.56	25	122	FMH-C-AUTO-004-16 FMH-C-AUTO-110-17 FMH-C-AUTO-015-18
<b>III (Lago Zúrich 243)</b>	RMH-C-05-2013 (21/06/2013)	11,101.46	613.98	2,393.00	14,934.00	28	124	-
<b>IV (Lago Zúrich 243)</b>	RMH-C-11-2013 (30/10/13)		1,247.70	1,759.37	20,625.96	34	208	-
<b>V (Lago Zúrich 243)</b>	RMH-C-02-2014 (26/02/14)		741.75	7,054.21	21,962.63	32	200	-
<b>VI, VII y VIII (Lago Zúrich 243)</b>	Modificación RMH-C-008-2017 (20/06/17)		2,487.01	5,308.95	46,577.60	34 y 36	518	-

Cabe mencionar, que los Registros de Manifestación de Construcción tipo C folios: RMH-C-005-2013, RMH-C-011-2013, RMH-C-002-2014 y RMH-C-008-2017 no cuentan hasta el momento con Avisos de Terminación de Obra correspondientes, de acuerdo a lo informado por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo; asimismo, dicha Dirección no informó a esta Subprocuraduría de los antecedentes en materia construcción para el proyecto denominado "Carso III". --

Asimismo, los predios investigados cuentan con Autorización de la Modificación al proyecto evaluado en el Dictamen de Impacto Urbano número DGAU.11/DOUL/M-13 de fecha 10 de noviembre de 2011, referente a la modificación del conjunto habitacional para 3,565 viviendas, oficinas y comercio denominado "Proyecto Maestro Polárea", evaluado en el Dictamen Favorable de Impacto Urbano número DGAU-08/DEIU-051/2008 de fecha 12 de noviembre de 2008 para los predios objeto investigación, para lo cual se tiene lo siguiente: -----



Concepto	Dictamen de Estudio de I.U. DGAU.08/DEIU-051/2008	Modificación y/o Ampliación	Total proyecto actual		Norma
Superficie del predio	65,958.33 m <sup>2</sup>	-	65,958.33		-
Desplante	28,313.00 m <sup>2</sup>	-	28,313.00 m <sup>2</sup>	42.93%	42.93%
Área libre	37,645.33 m <sup>2</sup>	-	37,645.33 m <sup>2</sup>	57.07%	50.07%
Altura en niveles	9 hasta 50	-	8 hasta 50		8 hasta 50
Superficie s.n.b.	553,260.00 m <sup>2</sup>	-2,944.80 m <sup>2</sup>	550,315.20 m <sup>2</sup>		-
Superficie b.n.b.	523,636.00 m <sup>2</sup> De los cuales 2,942.00 son de comercio cuantificables en CUS	-	523,636.00		-
Superficie total construida	1,076,896.00 m <sup>2</sup>	-2,944.80 m <sup>2</sup>	1,073,951.20 m <sup>2</sup>		-
Cajones de estacionamiento	15,551	-2,020	13,531		-
Equipamiento (incluidos en la superficie de construcción S.N.B.)	6,885.00 m <sup>2</sup> 10.44 % El proyecto deberá ajustar el área de equipamiento para no rebasar el porcentaje máximo de 10%	-3.64%	4,500.00 m <sup>2</sup> 6.8%		hasta 10%
"Proyecto Maestro Polérea"	3,565 viviendas, oficinas y comercio	+ 859 viviendas	• 4,424 Viviendas 416,851.20 m <sup>2</sup> ; • Oficinas 125,560.00 m <sup>2</sup> ; • Comercio 10,846.00 m <sup>2</sup>		-

Asimismo, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DGU/00597/2020 de fecha 07 de febrero de 2020, informó que de las documentales que obran en el expediente correspondiente al predio en comento, se habían ingresado de manera formal, hasta esa fecha, informes que acreditaban un cumplimiento del 60% de las Medidas de Integración Urbana, asimismo, informó que a la fecha, esa Dirección no había emitido oficio de liberación alguno de dichas medidas.

En el mismo sentido, para efecto de mejor proveer la Dirección General de Evaluación y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, informó que para los predios investigados emitió lo siguiente:

#### Lago Zúrich número 219.

- Resolución Administrativa número SMA/DGRA/DEIA/005160/2011 de fecha 10 de agosto de 2011, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto denominado "Plaza Carso II"; consecuentemente y en virtud del cumplimiento total de la empresa promovente a todas las medidas de prevención, mitigación, y compensación impuestas, en fecha 02 de octubre de 2015, esa Secretaría emitió Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/012017/2015, mediante el cual determinó el cumplimiento total de las condicionantes establecidas en dicha Resolución.

#### Lago Zúrich número 243.

- Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/012588/2015 de fecha 16 de octubre de 2015, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del "Proyecto de Usos Múltiples Fase III a Fase IV". Asimismo, en fecha 21 de junio de 2016, dicha Secretaría emitió el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/005984/2016, en el cual se determinó el estado de cumplimiento a las condicionantes establecidas en la citada Resolución.



- Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/015493/2015 de fecha 15 de diciembre de 2015, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para realizar el proyecto denominado “Plaza Carso Fase III - Etapa 1” consistente en la construcción de 4 torres de 17, 26, 35 y 21 niveles de altura respectivamente, para uso mixto (oficinas y vivienda), 1,018 viviendas y superficie edificable sobre nivel de banqueta de 177,312.05 m<sup>2</sup>; asimismo, dicha Secretaría emitió Acuerdos Administrativos SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/5025/2019 y SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/6826/2019 mediante los cuales se ha dado seguimiento al cumplimiento de las condicionantes establecidas en dicha Resolución; cabe mencionar, que el Promovente ha ingresado informes trimestrales referentes a las condicionantes establecidas en el referido instrumento, mismas que se encuentran en evaluación.

Lo anterior, se traduce de la siguiente manera. -----

Proyecto	AIA	Superficie del predio en m <sup>2</sup>	Superficie de área libre en m <sup>2</sup>	Superficie de desplante en m <sup>2</sup>	Superficie edificable en m <sup>2</sup>
LAR	SMA/DGRA/DEIA/0 05160/2011	13,636.21	7,788.83	20.68%	4,846.51 17.12% 128,082.50
CARSO II	SEDEMA/DGRA/DE IA/012588/2015	15,222.00	8,688.54	23.08%	6,854.56 24.21% 113,730.00
CARSO III	Etapa 1 Etapa 2 SEDEMA/DGRA/DE IA/015493/2015	23,489.49 13,610.58	37,100.07 13,401.73 7,766.23	35.61% 20.63%	7,902.36 27.91% 177,312.05 8,709.36 30.76% 134,008.56 311,320.61
POLIGONO DE ACTUACIÓN	-	65,958.33	37,645.33	100%	28,313.00 100% 553,133.11

Así las cosas, se concluye que para las obras que se ejecutaron en los predios ubicados en calle Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo contaron con Dictamen para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación autorizado en fecha 30 de septiembre de 2008 y los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorizaciones en materia de Impacto Ambiental emitidas por la Secretaría de del Medio Ambiente de la Ciudad de México, así como las Manifestaciones de Construcción antes descritas, todas tramitadas ante la Alcaldía Miguel Hidalgo para llevar a cabo el proyecto en Lago Zúrich número 219 (CARSO II) la construcción de 3 torres de 17 y dos de 22 niveles de altura respectivamente, para uso mixto; 480 viviendas y superficie total de construcción s.n.b. de 113,730.00 m<sup>2</sup>; para Lago Zúrich número 243 (LAR) la construcción de 7 torres de entre 22 y 36 niveles de altura respectivamente, para uso mixto, 1,200 viviendas y superficie total de construcción s.n.b. de 128,082.50 m<sup>2</sup>; y para Lago Zúrich número 243 (CARSO III) “Primera Etapa” se tiene proyectado la construcción de 4 torres de 17, 26, 35 y 21 niveles de altura respectivamente, para uso mixto (oficinas y vivienda), 1,018 viviendas y superficie total de construcción s.n.b. de 177,312.05 m<sup>2</sup>, la cual actualmente se encuentra en etapa de excavación y cimentación. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de Alcaldía Miguel Hidalgo, en coordinación con sus áreas adscritas, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción antes descritos, correspondan con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo, **informar si cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción correspondiente para el proyecto denominado “Carso III”.** -----

Por lo anterior, derivado de análisis de los planos y memorias descriptivas de los proyectos que se ejecutaron en los predios de referencia, cuentan con circulaciones internas que van desde los 12.00 a 15.00 metros en los laterales y en la parte posterior, por lo que los cuerpos constructivos que se están



edificando cuentan con las restricciones laterales y posteriores de 12.00 metros al frente de Avenida Río San Joaquín y una restricción de 5.00 metros al frente sobre el alineamiento de la calle Lago Zúrich, establecidas en el Segunda Modificación del Polígono de Actuación autorizado en fecha 30 de septiembre de 2008. -----

Por último, toda vez que el proyecto de obra se encuentra en ejecución, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento de medidas de integración urbana y condicionantes, del proyecto que se lleva a cabo en los predios objeto de investigación. -----

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. A los predios ubicados en calle Lago Zúrich números 219 y 243, colonia Ampliación Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, les corresponde la zonificación HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 Vivienda a cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para vivienda, comercio y oficinas se encuentra permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio con domicilio en **Lago Zúrich número 219**, en el proyecto **CARSO II** en el cual se identificaron 3 cuerpos constructivos totalmente edificados y habitadas de entre 17 y 22 niveles respectivamente. Asimismo, en el predio con domicilio en **Lago Zúrich número 243** se identificó en el costado sur-poniente la primera etapa del proyecto **LAR** en el cual se observaron 2 cuerpos constructivos totalmente edificados y habitados; en el costado sur se identificó el proyecto **CARSO III** el cual cuenta con tapiales metálicos y se ejecutaron trabajos de construcción consistentes en la excavación y cimentación del sitio; y en el costado norte se identificó la segunda etapa del proyecto **LAR** en el que se observaron 5 cuerpos constructivos totalmente edificados y parcialmente habitados; -----
3. Los proyectos constructivos que se ejecutaron en los predios investigados, cuentan con Acuerdo por el que se Aprueba Dictamen emitido para la Segunda Modificación del Polígono de Actuación Autorizado en fecha 30 de septiembre de 2008, mediante Sistema de Actuación Privado, para los predios investigados, registrado bajo el número de folio 56303-118OLPA10 de fecha 01 de abril de 2011; para el proyecto de obra consistente en la construcción de 4,424 viviendas, superficie de área libre: 37,645.33 m<sup>2</sup> (57.07%), superficie de desplante: 28,313.00 m<sup>2</sup> (42.93), superficie máxima de construcción permitida: 553,260.00 m<sup>2</sup>; niveles de altura de 8 hasta 50; y **restricciones laterales y posteriores: 12.00 metros al frente de Avenida Río San Joaquín y una restricción de 5.00 metros al frente sobre el alineamiento de la calle Lago Zúrich**. -----
4. Las obras ejecutadas en los predios de referencia contaron con los Registros de Manifestación de Construcción tipo C números: RMH-C-187-11 de fecha 14 de diciembre de 2011 para proyecto **Carso II** (Lago Zúrich 219) y Autorización de Uso y Ocupación: FMH-C-AUTO-190-15; RMH-C-156-2011 de fecha 10 de noviembre de 2011 para la **Fase I** (Lago Zúrich 243) y Autorizaciones de Uso y Ocupación: FMH-C-AUTO-115-13 y FMH-C-AUTO-109-17; RMH-C-09-2012 de fecha 07 de



agosto de agosto de 2012 para la **Fase II** (Lago Zúrich 243) y Autorizaciones de Uso y Ocupación: FMH-C-AUTO-004-16, FMH-C-AUTO-110-17 y FMH-C-AUTO-015-18; RMH-C-05-2013 de fecha 21 de junio de 2013 para la **Fase III** (Lago Zúrich 243), RMH-C-11-2013, de fecha 31 de octubre de 2013 para la **Fase IV** (Lago Zúrich 243); RMH-C-02-2014 de fecha 26 de febrero de 2014 para la **Fase V** (Lago Zúrich 243); Modificación RMH-C-008-2017 de fecha 20 de junio de 2017 para las **Fases VI, VII y VIII** (Lago Zúrich 243). -----

5. Los trabajos de construcción ejecutados en los predios investigados contaron con Dictamen de Impacto Urbano con número de folio DGAU.08/DEIU/051/2008 de fecha 12 de noviembre de 2008 y la modificación al proyecto evaluado del citado Dictamen mediante oficio DGAU.11/DOUL/M-13 de fecha 10 de noviembre de 2011, para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional para 4,424 viviendas, oficinas y comercio en edificios de 8 hasta 50 niveles. Adicionalmente, se ingresaron de manera formal, informes que acreditaban un cumplimiento del 60% de las Medidas de Integración Urbana; por lo que corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar que el desarrollador continúe con el cumplimiento de las medidas integración urbana y condicionantes señalados en dicho Dictamen. Adicionalmente, corresponde a dicha Dirección enviar la Autorización SEDUVI número S-34/SEDUVI/476/2021 para el **proyecto denominado "Carso III"**, identificada en el letrero de obra durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----
6. La Dirección General de Evaluación y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente informó que para el predio ubicado en **Lago Zúrich número 219** en fecha 10 de agosto de 2011 emitió Resolución Administrativa mediante la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto **"Plaza Carso II"**, y consecuentemente la empresa promovente dio cumplimiento a todas condicionantes establecidas en dicha Resolución. Por lo que respecta al predio ubicado en **Lago Zúrich número 243**, la misma Dirección informó que en fecha 16 de octubre de 2015 emitió Resolución Administrativa, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del **"Proyecto de Usos Múltiples Fase III a Fase IV"**, y mediante Acuerdo de fecha 21 de junio de 2016 se determinó el estado de cumplimiento a las condicionantes establecidas en dicha Resolución; por último en fecha 15 de diciembre de 2015 emitió Resolución Administrativa, mediante la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto **"Plaza Carso Fase III - Etapa 1"** y mediante acuerdos emitidos dio seguimiento al cumplimiento de las condicionantes establecidas en dicha Resolución; por lo que corresponde a dicha Dirección corroborar que el desarrollador continúe presentando y cumpla con las medidas de prevención, mitigación y compensación establecidas en la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/015493/2015. Adicionalmente, corresponde a dicha Dirección informar respecto de la Autorización SEMAMA número VHE/01-OMA-HM/2021 para el **proyecto denominado "Carso III"**, identificada en el letrero de obra durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al recibir el Aviso de Terminación de Obras parciales, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo C folios: RMH-C-005-2013, RMH-C-011-2013, RMH-C-002-2014, RMH-C-008-2017 y RMH-C-012-2018, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo, **informar si cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para el proyecto**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1313-SOT-533

denominado “Carso III”; toda vez que el “Acuerdo de facilidades Administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, menciona que las personas interesadas que se incorpore a dicho Acuerdo deberán realizar los trámites correspondientes ante las instancias competentes y conforme a la normatividad aplicable, el proyecto **debe de contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente**; en caso contrario hacer de conocimiento a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente el procedimiento de verificación respectivo enviando a es esta Subprocuraduría el resultado de su actuación-----

8. Los proyectos ejecutados en los predios de referencia contaron con las restricciones laterales y posteriores de 12.00 metros al frente de Avenida Río San Joaquín y una restricción de 5.00 metros al frente sobre el alineamiento de la calle Lago Zúrich establecidas en la Segunda Modificación del Polígono de Actuación autorizado en fecha 30 de septiembre de 2008. -----

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 lo dispuesto en 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 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 Administrativa a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México y 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. -----

GP/RAGT/BCP

Medellín 202, 5to piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13400