



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1835-SOT-787

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 NOV 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción III, 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-2019-1835-SOT-787**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 09 de mayo de 2019, 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 construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 2781, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de mayo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información a las Entidades competentes, el traslado de información relacionada con la presente investigación y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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, así como 85 fracción I y 94 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. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados corresponden a los predios ubicados en Carretera México Toluca números 4107 y 4111, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, por lo que en adelante se entenderá este como el sitio objeto de investigación. -----



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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Lomas de Vista Hermosa", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 todos vigentes 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 de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado).

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el primer reconocimiento de los hechos denunciados desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un predio delimitado con un muro bajo de piedra; así mismo se observa un cuerpo constructivo en proceso de construcción con dos niveles sobre nivel de banquetta y armado de castillos, cabe señalar que al momento de la diligencia se observa personal laborando así como una grúa torre siendo operada. A un costado de dicho cuerpo constructivo se observa una edificación completamente terminada, sin que se pueda determinar si se encuentra habitada, de aproximadamente 22 niveles de altura. Por último se observa un anuncio con el render del proyecto en el que se ofertan los departamentos, con la leyenda "Entrega inmediata. Departamentos de lujo Bienvenidos". -----

De los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2017-32-SOT-13 y acumulados PAOT-2017-64-SOT-24, PAOT-2017-1454-SOT-618, PAOT-2017-3870-SOT-1609, PAOT-2028-2426-SOT-1014, PAOT-2018-2831-SOT-1218, derivado de la presentación de diversas denuncias ciudadanas, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 31 de octubre 2018, se concluyó lo siguiente. -----

"(...)

1. En conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la hoy Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, a los predios ubicados en Carretera México Toluca número 4107 y 4111, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, les corresponde la zonificación AV (Áreas Verdes)-----
2. Los predios de mérito cuentan con el Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11740151BAOS14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 05 de marzo de 2014, en el cual se certifica que **en cumplimiento a la ejecutoria dictada en el Juicio de Amparo número 376/96, se determinó que la superficie total de los predios es de 60,475.037 m<sup>2</sup>, de la cual le corresponden 20,000.00 m<sup>2</sup> máximo de desplante con zonificación Habitacional Plurifamiliar y una superficie máxima de construcción de 97,000.00 m<sup>2</sup> y 40,475.037 m<sup>2</sup> con zonificación AV (Áreas verdes de valor ambiental, públicas y privadas).**-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1835-SOT-787

3. Los predios de mérito cuentan con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32333151FEFR16, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 23 de mayo de 2016, en el cual se hace constar la aprobación de la Constitución del Polígono de Actuación, con forme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/012/2016 de fecha 1 de abril de 2016, para la construcción de 715 viviendas en 27 niveles de altura. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se pudo constatar en un primer momento que en los inmuebles se realizó el derribo de arbolado y una malla ciclónica para la delimitación del predio; mientras que en un segundo reconocimiento se observó la misma malla ciclónica y desde el exterior se constataron trabajos de construcción, consistentes en la preparación de terreno -----
5. Los predios investigados cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C, para obra nueva, número de folio V1-MC/007/17, para la construcción de seis torres: tres torres con 12 niveles; una torre de 19 niveles; una torre de 23 niveles y una torre de 27 niveles, para un total de 715 departamentos y 1705 cajones de estacionamiento. -----
6. Los predios investigados cuentan con Dictamen de Impacto Urbano número DGAU.17/DEIU/09/2017 de fecha 23 de marzo de 2017, para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional con seis torres: tres torres con 12 niveles (planta baja + 11 niveles; una torre con 19 niveles (planta baja + 18 niveles), una torre de 23 niveles (planta baja + 22 niveles) y una torre de 27 niveles (planta baja + 26 niveles), para un total de 715 departamentos, con tres sótanos en las torres 1 y 2, con cuatro sótanos en las torres 3, 4 y 5; la torre seis con 6 medios sótanos para estacionamiento. Se desarrollará en una superficie de desplante de 19,485.01 m<sup>2</sup> (32.22%) y área libre de 40,990.02 m<sup>2</sup> (67.78%), en una superficie total de construcción de 16,524.02 m<sup>2</sup>, S.N.M.B. 96,998.94 m<sup>2</sup> y B.N.B. 63,525.08 m<sup>2</sup> en el predio de mérito. -----
7. El proyecto a ejecutarse planteado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C, para obra nueva, número de folio V1-MC/007/17; la Autorización de en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/007579/2016, de fecha 23 de marzo de 2017, se adecuan a los lineamientos de Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, número SEDUVI/DGDU/D-POL/012/2016 de fecha 1 de abril de 2016. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras de la ahora Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MC/007/17, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México-----
9. El proyecto cuenta Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/007579/2016 de fecha 15 de julio 2016, en la cual se autoriza el derribo de 511 árboles de los 1,603 totales y de los cuales se realizó la restitución económica, sin embargo se realizó el derribo de 40 individuos arbóreos adicionales a los autorizados, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio



*Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar visita de inspección en los predios relacionados con los hechos denunciados, a fin de corroborar en primera instancia que los derribos autorizados se hayan realizado conforme a lo autorizado en la mencionada Autorización en Materia de Impacto Ambiental, así como para constatar que los derribos adicionales fueron autorizados, en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda.-----*

(...)"

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y el artículo 94 de su Reglamento. -----

Asimismo, la Resolución Administrativa, dictada en fecha 31 de octubre de 2018, dentro del expediente P AOT-2017-32-SOT-13 y acumulados PAOT-2017-64-SOT-24, PAOT-2017-1454-SOT-618, PAOT-2017-3870-SOT-1609, PAOT-2028-2426-SOT-1014, PAOT-2018-2831-SOT-1218, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, la cual puede ser consultada en el enlace electrónico [https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac\\_pub/8622\\_RES\\_SOT\\_13.pdf](https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/8622_RES_SOT_13.pdf); o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

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 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. De los reconocimientos de hechos realizados por personal actuante, se constató un predio delimitado con un muro bajo de piedra; así mismo se observa un cuerpo constructivo en proceso de construcción con dos niveles sobre nivel de banquetta y armado de castillos, cabe señalar que al momento de la diligencia se observa personal laborando así como una grúa torre siendo operada. A un costado de dicho cuerpo constructivo se observa una edificación completamente terminada, sin que se pueda determinar si se encuentra habitada, de aproximadamente 22 niveles de altura. Por último se observa un anuncio con el render del proyecto en el que se ofertan los departamentos, con la leyenda "Entrega inmediata. Departamentos de lujo .Bienvenidos". -----
2. Los hechos denunciados en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), fueron investigados previamente por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el expediente PAOT-2017-32-SOT-13 y acumulados PAOT-2017-64-SOT-24, PAOT-2017-1454-SOT-618, PAOT-2017-3870-SOT-1609, PAOT-2028-2426-SOT-1014, PAOT-2018-2831-SOT-1218, del cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 31 de octubre 2018, por lo que se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2019-1835-SOT-787**

procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

**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 el D.A.H. Isauro García Perez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento.-

RAGT/LDCM