



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

#### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 FEB 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 párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en los expedientes número PAOT-2018-4942-SOT-2128 y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006, PAOT-2019-4867-SOT-1758, PAOT-2020-518-SOT-150, PAOT-2020-1245-SOT-350 y PAOT-2020-4262-SOT-909, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 29 de noviembre de 2018, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de enero de 2019.

Con fecha 13 de junio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (impacto ambiental [invasión de barranca] y derribo de arbolado), en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2019.

Con fecha 02 de diciembre 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (invasión de área verde), en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2019.

Con fecha 10 de febrero de 2020, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado), en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2020.

Con fecha 13 de septiembre de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909**

en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de área verde), en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2021.

Con fecha 13 de septiembre de 2021, una persona que en augeo 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la personas denunciantes 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, así como 90 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 en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental [invasión de barranca y área verde] y derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-AMBT-2015, ambas de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas.

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

##### **1.- En materia de construcción (obra nueva)**

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, se desprende que al predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/3/9mts/C (Habitacional, 3 niveles máximos de altura o 9 metros de altura, Densidad C: 1 vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

Previo al análisis de la materia del presente apartado, es necesario señalar que el predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73877-151FEJO16, mismo que refiere que fue emitido en cumplimiento a la Resolución al Recurso de Revisión número 215/2014 de fecha 23 de abril de 2015, en el que se señala que el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para **HABITACIONAL, HASTA 65 VIVIENDAS, ALTURA 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30 % MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA SUPERFICIE DE HASTA 30,000 M2 DE CONSTRUCCIÓN**, en el total del predio, se encuentra **PERMITIDO**, de acuerdo con lo informado por la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por una barda, sobre la cual se encuentran letreros con información de la obra, desde la vía pública se observa al interior del predio una casa habitacional de dos niveles de altura deshabitada, no se constatan trabajos de demolición, obra nueva ni trabajadores.

En un reconocimiento posterior, se constató un predio delimitado por una barda sobre la que se observan dos letreros con información de la obra, desde la vía pública se constata el interior del predio y se observa la demolición de un inmueble preexistente sin constatar trabajadores ni el derribo de arbolado.

Adicionalmente, en un último reconocimiento de hechos se constató un predio delimitado por un muro de mampostería de 2.4 metros de altura aproximadamente, sobre la que se observó una lona con información de la obra. Al interior del predio, desde vía pública se constató la existencia de un cuerpo constructivo de un nivel de altura y una retro excavadora apagada, se observa trabajadores y maquinaria, remoción de suelo con características de preparación para obra nueva consistentes en cortes del talud, área en la que fue delimitado el trazo de una de las torres que conforman el proyecto.

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes por lo que dos personas que se ostentaron como representantes legales de "BANCO VE POR MÁS, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANCO VE POR MAS", en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso número 229 y copropietarios, presentaron mediante escrito de fecha 28 enero de 2019, la siguiente documentación: constancia de alineamiento y/o número oficial folio 683/2017 de fecha 4 de julio de 2017, registro de manifestación de construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo RMH-B-187-17 para 28 viviendas en 5 y 6 niveles de altura, 20 planos en copia simple de la (plantas, cortes y fachadas) y memoria descriptiva sellados por la Alcaldía Miguel Hidalgo, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73877-151FEJO16 y cuanto al cumplimiento a lo establecido al artículo 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y a la Norma Técnica Complementaria para Diseño por Sismo en la Ciudad de México, apartado "1.10. Separación de Edificios Colindantes" presenta 8 planos en copia simple.

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó contar con Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-187-17 con fecha de ingreso del 07 de noviembre de 2017.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

Aunado a lo anterior, la Dirección mencionada anteriormente permitió el acceso al expediente formado para la obra objeto de denuncia, el cual se consultó y se obtuvo copia digital de Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-187-2017 con fecha de ingreso del 07 de noviembre de 2017, con vigencia al 07 de noviembre de 2020, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73877-151FEJO16 de fecha 07 de noviembre de 2016, expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 683/2017 de fecha 23 de junio de 2017, Evaluación de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/0515442/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, Oficio de CONAGUA número B00.801.08.02-281 de fecha 20 de julio de 2017, así como plano y memoria descriptiva.

Por su parte, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental (DGRA, hoy DGREIRA) de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a solicitud de esta Subprocuraduría informó que emitió el oficio resolutivo número SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 7 de diciembre de 2017, en el que se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, para un proyecto consistente en:

1. Demolición total de 6 edificaciones de distintos niveles, con una superficie de construcción de 6,807.00 m<sup>2</sup>.
2. Construcción, operación y mantenimiento de dos (2) torres habitacionales en una superficie de desplante de 1,592.00 m<sup>2</sup>.
3. Superficie total de construcción de 17,397.00 m<sup>2</sup>.
4. De los cuales 9,980.00 m<sup>2</sup> corresponde a uso habitacional.
5. 6,571.00 m<sup>2</sup> para estacionamiento y 846.00 m<sup>2</sup> para bodegas y servicios.
6. La torre A contara con cinco (5) niveles s.n.b y seis (6) niveles b.n.b.
7. La torre B contara con cuatro (4) niveles s.n.b y tres (3) niveles b.n.b.
8. Las que albergarán un total de veintiocho departamentos, ciento ochenta y un cajones de estacionamiento y área de amenidades.

Del análisis de las documentales antes referida se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73877-151FEJO16 de fecha 07 de noviembre de 2016, se establece que en cumplimiento a las consideraciones expuestas en la Resolución al Recurso de Revisión número 215/2014 de fecha 23 de abril de 2015, dictada por el Sexto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región con sede en Morelia Michoacán, recurso que revocó la Sentencia de fecha 25 de julio de 2014, dictada por el Juez Séptimo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal en el Juicio de Amparo número 357/2014, promovido por los interesados, en la que se concede el amparo y protección de la Justicia Federal a los quejoso, "(...) para el efecto de que no sea aplicado el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas a los quejoso, hasta en tanto se encuentre vigente, en consecuencia al no subsistir normas legales que aplicar al predio de interés en la calle Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas de Bezares, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con la sociedad con la solicitud del presente Certificado; el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para HABITACIONAL, HASTA 65 VIVIENDAS, ALTURA 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MINIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE HASTA 30,000 M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN en el total del predio, se encuentra PERMITIDO, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Normas Generales de Ordenación, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias (...)", así mismo, realizando la comparativa de lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

folio 73877-151FEJO16 de fecha 07 de noviembre de 2016 y el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-187-17 con fecha de ingreso del 07 de noviembre de 2017, con vigencia de 3 años, se tiene lo siguiente:

Elementos	CUZUS 73877-151FEJO16	FMH-B-187-2017
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	7 339.84 m <sup>2</sup>	7 339.84 m <sup>2</sup>
Niveles	6	5 Y 6
Superficie libre	2 201.95 m <sup>2</sup> (30%)	5 747.84 m <sup>2</sup> (78.31 %)
Superficie de desplante	5 137.88 m <sup>2</sup> (70%)	1 592 m <sup>2</sup> (21.69 %)
Superficie total de construcción	30 000 m <sup>2</sup>	17 397 m <sup>2</sup>
Número de viviendas	65	28

No obstante lo anterior, para efecto de mejor proveer, se realizó la consulta a la página electrónica <http://www.reforma2625.com/>, de la cual se desprende que el proyecto contara con 22 departamentos de 335 a 611 m<sup>2</sup> sobre la avenida más importante de la Ciudad de México, Av. Paseo de la Reforma y que cuenta con vistas al Área de Valor Ambiental, Barranca Bezires, así mismo de la imagen gráfica, se observa un cuerpo constructivo de 11 niveles de altura aproximadamente.



Fuente: <http://www.reforma2625.com/>

Ahora bien, de las documentales presentadas por quienes se ostentaron como representantes legales de "BANCO VE POR MÁS, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BANCO VE POR MAS", en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso número 229 y copropietarios, particularmente de los planos arquitectónicos con clave A2-01, A2-02, A2-03, A2-04, A1-01, A3-01 y planos topográficos con clave T6-01, T6-02; memoria descriptiva y comparado con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017; Registro de Manifestación de construcción folio FMH-B-187-2017 con fecha de ingreso del 07 de noviembre de



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128**  
y acumulados **PAOT-2018-2368-SOT-1006**  
**PAOT-2019-4867-SOT-1758**  
**PAOT-2020-518-SOT-150**  
**PAOT-2020-1245-SOT-350**  
**PAOT-2020-4262-SOT-909**

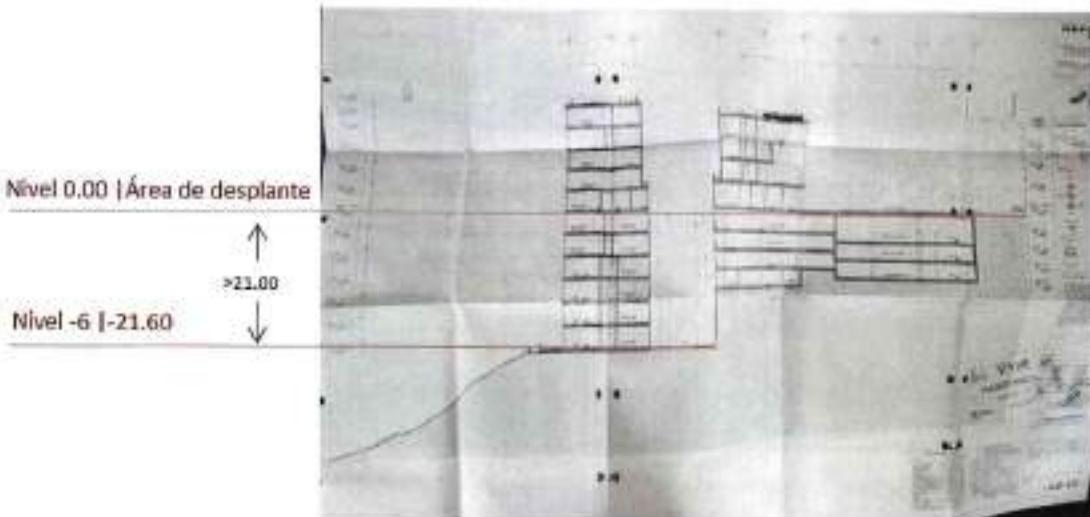
2017, con vigencia al 07 de noviembre de 2020, se desprende que efectivamente se pretende la construcción de 2 cuerpos constructivos, descritos de la siguiente manera:

- Torre A de 5 niveles sobre nivel de banqueta y 6 niveles bajo nivel de banqueta (11 niveles en total).--
- Torre B de 4 niveles sobre nivel de banqueta y 4 niveles bajo nivel de banqueta (8 niveles en total). --

Así mismo, dicho análisis arroja los siguientes datos:

	MIA		PLANOS	
	TORRE A (niveles)	TORRE B (niveles)	TORRE A	TORRE B
s.n.b.	5	4	5	4
b.n.b.	6	4	6	4
Total	11	8	11	8
Viviendas	22	6	22	6

Superficies	MIA	RMC	PLANOS y MEMORIA DESCRIPTIVA
s.n.b.	5 752 m <sup>2</sup>	5 752 m <sup>2</sup>	5 752 m <sup>2</sup>
b.n.b.	11 645 m <sup>2</sup>	11 645 m <sup>2</sup>	11 645 m <sup>2</sup>
Superficie Total de construcción	17 397 m <sup>2</sup>	17 397 m <sup>2</sup>	17 397 m <sup>2</sup>



De lo anteriormente se colige que la superficie total de construcción es de 17 397 m<sup>2</sup> y que el proyecto es destinado a uso habitacional, lo que ubica al proyecto que se pretende construir en el supuesto establecido en el artículo 51 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y en el artículo 86 Inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, es decir debe contar con un Registro de Manifestación de Construcción tipo C y no una B, así también con Dictamen de Impacto Urbano, situación que no acontece en el caso particular.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

Derivado de lo anterior es necesario citar el artículo 51 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que a la letra señala: \_\_\_\_\_

"(...) ARTÍCULO 51.- *Las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes (...)*

*III. Manifestación de construcción tipo C. Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m<sup>2</sup> o más de 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. (...)".*

Como se podrá observar, el referido artículo establece que en caso de proyectos destinados a uso habitacional con más de 10,000 m<sup>2</sup>, se requiere de Manifestación de Construcción Tipo C, sin hacer distinción de superficie habitable sobre nivel de banqueta o bajo nivel de banqueta, por lo que como ha sido mencionado, al contar el proyecto arquitectónico que se pretende con una superficie total de construcción es de 17,397 m<sup>2</sup>, se ubica en dicho supuesto. \_\_\_\_\_

Se robustece lo anterior, con lo establecido en el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano el cual prevé que:

"(...) Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción (...)".

Razón por lo cual, corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutar visita de verificación, a efecto de que la obra cumpla plenamente a lo que establece el artículo 51 fracción III del Reglamento de Construcciones y el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos para la Ciudad de México, respecto a contar con la totalidad de requisitos y documentales a los que está obligado por ser un proyecto de más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción, como es el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C y Dictamen de Impacto Urbano. \_\_\_\_\_

Adicionalmente, el Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de septiembre de 2017, establece en su artículo 35 fracción I, que la construcción de obra nueva de uso habitacional plurifamiliar mayor a diez viviendas, están obligadas a la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades. Al respecto de las documentales que integran el expediente en el que se actúa, como se ha mencionado el proyecto albergará un total de veintiocho departamentos, por lo que se ubica en el supuesto de contar con dicho requisito, sin embargo no obra constancia de que dicho estudio de movilidad se haya obtenido. \_\_\_\_\_

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de que se cumpla con lo establecido en el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y artículo 35 fracción I del Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, es decir que el proyecto pretendido cuente con Dictamen de Impacto Urbano y estudio de impacto de movilidad, a efecto de que se



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

consideren medidas de integración urbana, por la influencia o alteración que causara la obra objeto de investigación en el entorno en el que se ubica.

Por último, y de la revisión a la resolución número DEIA-ME-2166/2017 SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 con fecha 07 de diciembre de 2017, en el que se señala que no se otorgará Licencia de Construcción de Manifestación de Construcción ni registro de obra ejecutada, si previamente no se obtiene dictamen de determinación de límites de zonificación y barranca por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Sin embargo, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se localizó la solicitud de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, registrada con número de folio 54172-311MACL18 de fecha 13 de septiembre de 2018, la cual contiene el oficio de prevención número SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2459/2018 de fecha 14 de noviembre de 2018, mismo que no se recogió ni fue subsanado por parte del interesado, declarando caducidad al trámite de Dictamen de Determinación de límites de zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, por lo que se concluye que no cuenta con dicho Dictamen y en atención a lo establecido en la resolución DEIA-ME-2166/2017 SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 con fecha 07 de diciembre de 2017, no se debió de haber otorgado el Registro de Manifestación de construcción folio FMH-B-187-2017; por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica en coordinación con la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos el referido Registro de Manifestación de Construcción.

## 2.- En materia ambiental (impacto ambiental-invasión de barranca y derribo de arbolado)

De la sobreposición de la imagen ortomosaico respecto al polígono del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Bezares- El Castillo", se desprende que el predio investigado en su extremo posterior (suroeste) tiene una superficie de terreno que forma parte del Área de Valor Ambiental en comento.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por muros de piedra, existe un acceso por el que se apreciaron trabajos de demolición con 2 retro excavadoras, al interior se constataron cúmulos de cascajo, no se constataron edificación de reciente construcción. Al frente del predio se apreciaron esquilmos producto del derribo de arbolado. Del interior del predio se constataron varios individuos arbóreos. Al exterior se observaron seis árboles en la zona frontal del predio.

Ahora bien como ha sido comentado en el apartado que antecede, el proyecto pretendido cuenta con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, en el que se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, la cual en el resuelve TERCERO, condicionante 2.0, autoriza lo siguiente:

- El derribo de 10 (diez) árboles ubicados en el interior del domicilio en la zona habitable.
- La restitución física de 21 (veintiún) árboles (encino/ *Quercus agrifolia*).
- Trasplante de 18 (dieciocho) árboles ubicados en el interior del domicilio en la zona habitable del proyecto.
- La poda de 4 (cuatro) árboles ubicados en el interior del domicilio.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

Al respecto, para efecto de mejor proveer en la materia estudio del presente apartado, esta Subprocuraduría mediante Dictamen Técnico PAOT-2020-46-DEDPOT-5, de fecha 16 de febrero de 2022, y derivado del sobrevuelo con un vehículo aéreo no tripulado (dron), evidencia fotográfica de los hechos observados al interior del predio y obtención de coordenadas con un navegador GPS, se concluyó lo siguiente:

*"(...) En relación al predio ubicado en la Avenida Paseo de la Reforma números 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, se concluye lo siguiente:*

*1.- De la imagen ortomosaico obtenida del sobrevuelo del dron en el predio, se tiene una superficie total de 7,149.59 m<sup>2</sup>, colinda al noreste con Avenida Paseo de la Reforma, al norte con propiedad particular, al suroeste colinda con barranca y al noreste colinda con propiedades particulares en las siguientes coordenadas extremas:*

Coordenadas de los vértices UTM WGS84 Zona 14 norte		
No.	E	N
1	474817.56	2144437.14
2	474812.24	2144463.45
3	474813.12	2144481.78
4	474782.38	2144486.51
5	474749.56	2144446.01
6	474682.16	2144417.93
7	474706.11	2144371.37
8	474716.16	2144374.32
9	474785.48	2144402.70
10	474776.17	2144428.57
11	474792.13	2144431.23
12	474797.90	2144433.60

*2.- Del sobrevuelo dron se obtuvieron imágenes aéreas identificando una superficie total del predio de 7,103.37 m<sup>2</sup>, de los cuales 2,819.74 m<sup>2</sup> (39.70%) pertenecen al Área de Valor Ambiental Bezares-El Castillo, y una superficie fuera del AVA de 4,283.63 m<sup>2</sup> (60.30%).*

*3.- Durante el reconocimiento de hechos se constató un predio de forma irregular con pendiente natural descendente, conformado de vegetación distribuida en diferentes áreas y que en su parte frontal está libre de construcciones, además de observar material de construcción, así como maquinaria pesada. En la parte central se realizaron cortes del talud, área en la que fue delimitado el trazo de una de las torres que conforman el proyecto mediante pilas y en el costado suroeste se observa una construcción que está fuera del poligonal del AVA. No se constató derribo de arbolado, esquilmos o tocones en el predio, ni*



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909**

*trabajos de construcción dentro de la porción que corresponde al Área de Valor Ambiental denominada Barranca Bezares-El Castillo.*

*4.- Conforme lo indicado en la Memoria Descriptiva de Proyecto Reforma 2625 y el Registro de Manifestación de Construcción con folio número FMH-B-187-17, la superficie total del predio consiste en 7,339.84 m<sup>2</sup>, el proyecto contempla una superficie de desplante de 1,592.00 m<sup>2</sup> (21.69 %), área libre de 5,747.84 m<sup>2</sup> (78.31%), el área de afectación (límite de zona federal) de 1,087.0343 m<sup>2</sup>, sin embargo dicho proyecto arquitectónico no contempla construir dentro del Área de Valor Ambiental*

*5.- La entonces Dirección General de Regulación Ambiental (DGRA, hoy DGREIRA) de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió el oficio resolutivo número SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 7 de diciembre de 2017, en el que se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, en el resuelve TERCERO, condicionante 2.0, el derribo de 10 (diez) árboles ubicados en el interior del domicilio en la zona habitable, la restitución física de 21 (veintiún) árboles (encino/ Quercus agrifolia); trasplante de 18 (dieciocho) árboles ubicados en el interior del domicilio en la zona habitable del proyecto y la poda de 4 (cuatro) árboles ubicados en el interior del domicilio en la zona habitable.*

*6.- Se realizó un análisis multitemporal del periodo comprendido de los años 2017, 2019 y 2020 de lo que resultó que para octubre de 2017, se observa un inmueble de forma irregular, al interior del mismo del lado noreste se encuentra un cuerpo constructivo de tipo permanente, al suroeste un área arbolada la cual pertenece al AVA denominada Barranca Bezares-El Castillo, en las partes oeste y este de donde se encuentra el cuerpo constructivo se observan copas de árboles en pie. Para el año 2018 las características del predio y el área arbolada del AVA presenta las mismas características mostradas en la imagen del año 2017. En el mes de marzo de 2019, el cuerpo constructivo de tipo permanente continua con las mismas características señaladas en la fotografía del 2017, las copas de los árboles ubicados en la parte oeste del cuerpo constructivo ya no se observan en la imagen y respecto a la vegetación que conforma el AVA denominada Barranca Bezares-El Castillo no presenta modificaciones. En la imagen de abril de 2020, se observa que el cuerpo constructivo de tipo permanente fue demolido [totalmente], los árboles que se ubicaban al lado oeste del cuerpo constructivo fuera del AVA fueron retirados, las copas del lado este siguen en pie, sobre el costado suroeste se identificó una construcción desplantada fuera de la poligonal del AVA en relación con las imágenes 2017 y 2019 y el área arbolada que forma parte del AVA denominada Barranca Bezares-El Castillo sigue presentando las mismas características descritas en los años de 2017 y 2019.*

*7.- En sobreposición de la imagen ortomosaico respecto al polígono del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Bezares- El Castillo" y el plano arquitectónico del proyecto*



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909**

Identificado con la clave A1-O1 que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción con folio número FMH-B-187-17, se visualiza que el predio en su extremo posterior (suroeste) tiene una superficie de terreno de 2,819.74 m<sup>2</sup> que forma parte del Área de Valor Ambiental, no obstante el desplante del proyecto respeta los límites del Área de Valor Ambiental "Barranca Bezares- El Castillo", hasta la fecha de emisión del presente instrumento. (...)"

Sirven de apoyo a lo anterior las siguientes imágenes:



**Simbología**

- Polígono del predio
- Imagen ortomosaico con sobreposición del plano clave A1-O1
- Polígono de AVA Barranca Bezares- El Castillo

Imagen 1. Análisis de afectaciones al AVA, obtenido de la sobreposición de imagen ortomosaico con polígono del AVA Barranca Bezares - El Castillo.



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909**



- Simbología**
- Polígono del predio
  - Imagen ortomosaico con sobreposición del plano clave A1-O1
  - Polígono de AVA Barranca Bezares- El Castillo
  - Polígono de desplante de construcción plano

**Imagen 2.** Análisis de afectaciones al AVA, obtenido de la sobreposición de imagen ortomosaico con polígono del AVA Barranca Bezares - El Castillo.

Análisis multitemporal, respecto del derribo de arbolado.



Imagen: Google Earth sin Fecha 10/2/2017



Imagen: Google Earth sin Fecha 03/2018





EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909



Imagen: Google Earth de fecha 04/03/2018

Por lo anterior se concluye que, derivado del derribo de los 10 árboles, se determinó una restitución física total de 21 árboles, el trasplante de 18 individuos, así como realizar acciones de mantenimiento y saneamiento de un polígono dentro del AVA, dicha compensación conforme a la NADF-001-RNAT-2015, adicionalmente se colige que si bien el predio de mérito cuenta con una superficie que se encuentra dentro de la poligonal del Área de Valor Ambiental con categoría de Barranca denominada Bezares-El Castillo, de acuerdo con el plano clave A1-O1 que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción con folio número FMH-B-187-17, el proyecto arquitectónico pretendido, **no contempla construir dentro del Área de Valor Ambiental.**

Por último, si bien en la Autorización en Materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, se autorizó el derribo de 10 individuos arbóreo y el trasplante de 18 individuos ubicados en el interior del predio que nos ocupa y para lo cual se determinó la restitución física de 21 árboles de la especie encino (*Quercus agrifolia*), de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa no se tiene constancia de que dicha restitución se haya realizado, ni corroborado la supervivencia de los 18 árboles trasplantados; por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento a dicha condicionante y en caso de incumplimiento solicitar a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría ejecutar visita de Inspección en el predio de mérito e imponer en su caso las sanciones que conforme a derecho correspondan.

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. El predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 73877-151FEJO16 de fecha 07 de noviembre de 2016, en el que se señala que en cumplimiento a las consideraciones expuestas en la Resolución al Recurso de Revisión número 215/2014 de fecha



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006

PAOT-2019-4867-SOT-1758

PAOT-2020-518-SOT-150

PAOT-2020-1245-SOT-350

PAOT-2020-4262-SOT-909

23 de abril de 2015, dictada por el Sexto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Tercera Región con sede en Morelia Michoacán, recurso que revocó la Sentencia de fecha 25 de julio de 2014, dictada por el Juez Séptimo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal en el Juicio de Amparo número 357/2014, promovido por los interesados, en la que se concede el amparo y protección de la Justicia Federal a los quejoso, "(...) para el efecto de que no sea aplicado el *Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo* así como el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas a los quejoso* (...)", hasta en tanto se encuentre vigente, en consecuencia al no subsistir normas legales que aplicar al predio de interés en la calle Paseo de la Reforma número 2625, Colonia Lomas de Bezires, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con la sociedad con la solicitud del presente Certificado; el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para **HABITACIONAL, HASTA 65 VIVIENDAS, ALTURA 6 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN, 30% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE HASTA 30,000 M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN** en el total del predio, se encuentra **PERMITIDO**, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Normas Generales de Ordenación, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, de acuerdo con lo informado por la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. El predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo RMH-B-187-17 para 28 viviendas en 5 y 6 niveles de altura de uso Habitacional, para 28 viviendas, con una superficie total de construcción de 17 397 m<sup>2</sup>. -----
3. La entonces Dirección General de Regulación Ambiental, de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió el oficio resolutivo número SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 7 de diciembre de 2017, en el que se autoriza de manera condicionada en materia de Impacto Ambiental, para llevar a cabo el proyecto de Demolición total de 6 edificaciones de distintos niveles, con una superficie de construcción de 6,807.00 m<sup>2</sup>, construcción, operación y mantenimiento de dos (2) torres habitacionales en una superficie de desplante de 1,592.00 m<sup>2</sup>, superficie total de construcción de 17,397.00 m<sup>2</sup>, las que albergarán un total de veintiocho departamentos, ciento ochenta y un cajones de estacionamiento y área de amenidades. -----
4. De las constancias que obran en el expediente de mérito, **se concluye que la superficie total de construcción es de 17 397 m<sup>2</sup>** y que el proyecto es destinado a uso habitacional, lo que ubica al proyecto que se pretende construir en el supuesto establecido en el artículo 51 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y en el artículo 86 inciso A) fracción 1 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, es decir **debió contar con un Registro de Manifestación de Construcción tipo C y no una B, así como Dictamen de Impacto Urbano**, situación que no acontece en el caso particular. -----
5. En la resolución número DEIA-ME-2166/2017 SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 con fecha 07 de diciembre de 2017, **se condiciona a que no se otorga Licencia de Construcción de Manifestación de Construcción ni registro de obra ejecutada, si previamente no se obtenía dictamen de determinación de límites de zonificación y barranca** por parte de la Secretaría de -----



EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; por lo que se concluye que la obra en comento, no cuenta con dicho Dictamen, por lo que no se debió de haber otorgado el Registro de Manifestación de construcción folio FMH-B-187-2017.

6. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica en coordinación con la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar las acciones tendientes a dejar sin efectos el referido Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-187-2017, así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción en el predio de mérito, en razón de que se pretende ejecutar un proyecto constructivo que de acuerdo con la superficie máxima de construcción requiere Registro de Manifestación de Construcción tipo C y no una B, así también requiere de Dictamen de Impacto Urbano, situación que no acontece en el caso particular.
7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de que se cumpla con lo establecido en el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y artículo 35 fracción I del Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, es decir que el proyecto pretendido cuente con Dictamen de Impacto Urbano y estudio de impacto de movilidad.
8. El proyecto objeto de investigación cuenta con una superficie que se encuentra dentro de la poligonal del Área de Valor Ambiental, con categoría de Barranca denominada Bezares-El Castillo, sin embargo **el proyecto arquitectónico pretendido, no contempla construir dentro del Área de Valor Ambiental.**
9. Respecto al derribo de arbolado y afectación de barranca, si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esa Subprocuraduría, se constataron esquilmos producto del derribo de arbolado, de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/015442/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017 y del Dictamen Técnico PAOT-2020-46-DEDPOT-5, de fecha 16 de febrero de 2022, se concluye la autorización de derribo de 10 árboles, se determinó una restitución física total de 21 árboles, el trasplante de 18 individuos arbóreos y realizar acciones de mantenimiento y saneamiento de un polígono dentro del Área de Valor Ambiental.

No obstante no se cuenta con constancia de que dicha restitución y de que los trasplantes, se hayan realizado de conformidad con la Norma Ambiental de la Materia, es decir se haya corroborado la supervivencia de los árboles trasplantados; por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento a dicha condicionante y en caso de incumplimiento solicitar a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría, ejecutar visita de inspección ambiental en el predio de mérito, a efecto de que constate su cumplimiento y asegurar la no afectación del Área de Valor Ambiental, e imponer en su caso las sanciones que conforme a derecho correspondan.

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:



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4942-SOT-2128  
y acumulados PAOT-2018-2368-SOT-1006  
PAOT-2019-4867-SOT-1758  
PAOT-2020-518-SOT-150  
PAOT-2020-1245-SOT-350  
PAOT-2020-4262-SOT-909**

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 las personas denunciante, así como a las direcciones Ejecutiva Jurídica y Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo; al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, 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 Quillones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

LPI/RAST/GOFR