



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 FEB 2024

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4360-SOT-1163, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de agosto de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, 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), factibilidad de servicios y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos de obra que se realizan en calle Lago Enare número 53, colonia Torre Blanca, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de agosto de 2022.

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

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), factibilidad de servicios) y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley Ambiental de



Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163

Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México.

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

1. En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.

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

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 02 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con una barda y un portón metálico, al interior se observaron varias construcciones preexistentes. Durante la visita no se constataron trabajos constructivos en ejecución. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que para el predio en comento únicamente cuenta con la Constancia de Alineamiento y Número oficial con número de folio 710/2021, de fecha 14 de diciembre de 2021. -----



Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163

Ahora bien, en la denuncia presentada se manifestó que en el predio de mérito se llevará a cabo un proyecto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), por lo que en este sentido se solicitó al citado Instituto informar si tiene a su cargo algún proyecto constructivo de vivienda de interés social. En respuesta, la Coordinación de Asistencia Técnica adscrita a ese Instituto, informó que otorgó financiamiento para la construcción de viviendas de interés social; además, aportó en copia simple la siguiente documentación:

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-096/DOUL/62/11, de fecha 10 de marzo de 2011, registrado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), para la construcción de 93 viviendas de interés social.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 25089-151AGGE21, de fecha 29 de noviembre 2021, que certifica la zonificación **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma General de Ordenación No. 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”, en donde el aprovechamiento del uso del suelo para 180 viviendas en una superficie máxima de construcción de 10,278.19 m² está permitido. ----- Asimismo, este Certificado acredita el beneficio normativo de un incremento de hasta 2 niveles de construcción, para obtener la zonificación **H/8//25/Z** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), con una superficie máxima de construcción de 12,847.74 m².
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 710/2021, de fecha 14 de diciembre de 2021.
- Memoria estructural y planos arquitectónicos, en versión digital.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Aviso de Realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio A-096/DOUL/62/11, de fecha 10 de marzo de 2011. En respuesta, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a la Dirección General en comento, envió copia simple del citado Aviso, documento que refiere que el proyecto constructivo está a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el desarrollo de 93 viviendas de interés social, también envió copia simple de la memoria descriptiva, que señala que el proyecto de 93 viviendas estará conformado por 6 niveles.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 25089-151AGGE21, o de ser el caso, si ha emitido algún otro certificado de zonificación de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26; sin que a la fecha se cuente con respuesta. -----

También se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para el predio objeto de investigación emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios. En respuesta, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, informó que cuenta con Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OFSS-18961/DGSU/2021, DV: 3742/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, para 93 viviendas de interés social en una superficie de construcción de 7,232.62 m². -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que desde **noviembre de 2008 hasta mayo de 2014**, el predio investigado se encontraba delimitado por una barda sin zaguán, al interior se advierten construcciones preexistentes y varios individuos arbóreos; posteriormente, para **septiembre de 2015**, se observa que el predio cuenta con un zaguán y al interior continúan los individuos arbóreos; finalmente, **de febrero de 2022 a octubre de 2023**, se observa que el predio conserva las mismas características; es decir, se encuentra delimitado por barda, cuenta con un zaguán y al interior se observan diversos individuos arbóreos; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Noviembre 2008



Mayo 2014



Septiembre 2015

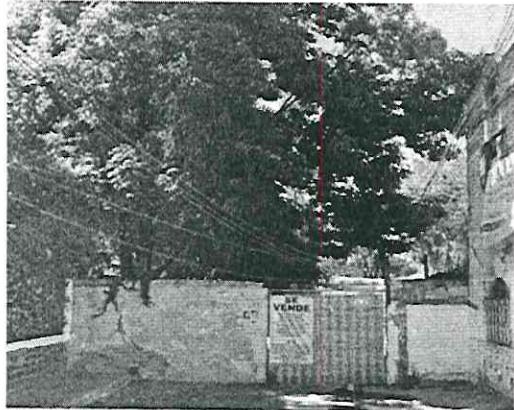
Fuente: Google Maps



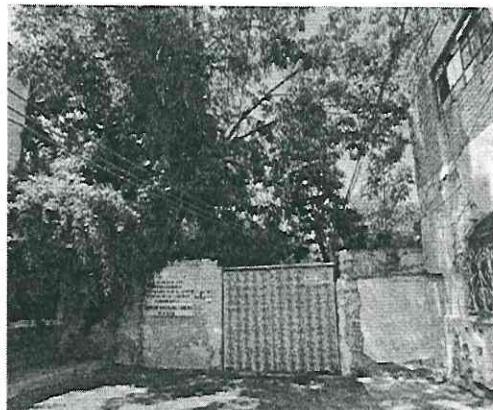
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163



Febrero 2022



Octubre 2023

Fuente: Reconocimiento de hechos
realizado por PAOT.

Posteriormente, en fecha 02 de octubre de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos, constatando que el predio investigado se mantiene sin trabajos constructivos.

De lo antes expuesto, se concluye que a la fecha de emisión de la presente no se realizan trabajos de obra nueva en el predio ubicado en calle Lago Enare número 53, colonia Torre Blanca, Alcaldía Miguel Hidalgo; no obstante, el predio cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio A-096/DOUL/62/11 registrado ante la SEDUVI y con Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OFSS-18961/DGSU/2021, DV: 3742/2021 por parte del SACMEX, ambos para un proyecto constructivo de 93 viviendas de interés social a cargo del INV.

2. En materia ambiental (derribo de arbolado).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 02 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación no se constató derribo de arbolado, tampoco se observaron tocones ni esquilmos.



Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si emitió autorización para el trasplante o derribo de arbolado ubicado al interior del predio objeto de denuncia. En respuesta, la Dirección Ejecuta en comento informó que no cuenta con registro alguno de emisión de oficio de autorización para la realización de trabajos de poda, derribo o trasplante para dicho predio. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 02 de octubre de 2023, al interior del predio motivo de denuncia se observaron individuos arbóreos, sin constatar derribo de arbolado. -

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 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. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio ubicado en calle Lago Enare número 53, colonia Torre Blanca, Alcaldía Miguel Hidalgo, se constató un predio delimitado con una barda y portón metálico, al interior se observaron varias construcciones preexistentes de un nivel; sin constatar trabajos constructivos ni derribo de arbolado. -----
2. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México otorgó financiamiento para un proyecto constructivo de 93 viviendas de interés social en el predio objeto de investigación. -----
3. El predio motivo de denuncia cuenta con Aviso de Realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio A-096/DOUL/62/11, de fecha 10 de marzo de 2011, registrado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de **93 viviendas de interés social en 6 niveles**. -----
4. El predio investigado cuenta con Opinión Técnica Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OFSS-18961/DGSU/2021, DV: 3742/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México para el proyecto de 93 viviendas de interés social, en una superficie de construcción de 7,232.62 m². -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4360-SOT-1163

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 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.-Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.-Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA

