



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-1361-SOT-1242

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a [30 SEP 2021]

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 y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer de su de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1361-SOT-1242, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 1º de agosto de 2019, una persona que en apego a los 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Príncipes número 98, Colonia Lomas Altas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2019.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019- 1361-SOT-1242

Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 6 niveles en etapa de acabados, sin ostentar letrero con datos de la obra. Adicionalmente, durante el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 23 de septiembre de 2021, por personal adscrito a esta Entidad, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles totalmente ejecutado, sin actividad de obra en el sitio.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que los hechos objeto de denuncia fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2013-2438-SOT-1103 y acumulados, derivado de diversas denuncias ciudadanas a la cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 26 de marzo de 2018, en la que se concluyó lo siguiente:

“(...)

1. *Al predio objeto de investigación le aplican dos zonificaciones Habitacional Unifamiliar (1 Vivienda por cada 1,000.00 m², altura 9 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre) y AV (Área Verde) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS Y PLAN DE BARRANCAS”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, la superficie total del predio objeto de investigación es de 24,150.99 m², de los cuales 4,201.02 m² (17.40%) corresponden a la zonificación Habitacional Unifamiliar y la superficie de 19,949.97 m² (82.60%), corresponde a la zonificación AV (Área Verde).*
2. *En la zonificación Habitacional, solo se permite VIVIENDA UNIFAMILIAR, EMBAJADAS, JARDINES Y PARQUES y en AV, únicamente se permite el establecimiento de ÁREAS VERDES.*
3. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura.*
4. *En fecha 23 de septiembre de 2016, la Promotora Príncipes Sociedad Civil y las personas denunciantes firmaron convenio en el que manifestaron su conformidad sobre el proyecto de edificación de 10 viviendas; el compromiso de la desarrolladora es respetar la superficie correspondiente a Área Verde, la normatividad ambiental y territorial aplicable.*
5. *Cualquier proyecto que se pretenda realizar en el predio objeto de denuncia deberá ejecutarse solo en la superficie con zonificación Habitacional, ya que para predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV), la construcción se deberá realizar fuera de esa área, es*



Expediente: PAOT-2019- 1361-SOT-1242

declarar, a esa zonificación no se atribuye densidad de construcción, de conformidad con la Norma General de Ordenación número 16 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; así como con sus obligaciones ambientales y territoriales.

6. En fecha 7 de julio de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría constató el derribo de arbolado en el predio de mérito, el cual contó con autorización de la Delegación Miguel Hidalgo.
7. El proyecto investigado se ubica en el supuesto de tramitar autorización en materia de impacto Ambiental, por colindar con Área de Valor Ambiental denominada "Bosque de Chapultepec", por lo que corresponde a los constructores cumplir con esta obligación.
8. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría si el nuevo proyecto cuenta con Autorización en materia de Impacto Ambiental.
9. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel, informar si el nuevo proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción (...)"-----

Hago de su conocimiento que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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. -----

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 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

La Resolución Administrativa en mención es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página http://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/2413_RESOL_1103.pdf de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019- 1361-SOT-1242

esta Procuraduría, bajo el número de expediente PAOT-2013-2438-SOT-1103 y acumulados; o a través de Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

Adicionalmente, del seguimiento a la resolución antes descrita se obtuvo las siguientes documentales: -----

En materia de construcción:

Oficio MH/DGSJG/DERA/SL/MC/0456/2018, de fecha 17 de septiembre de 2018, a través del cual la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones de Construcción de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, informó que después de realizar una búsqueda en la base de datos y archivo de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de esa Demarcación se localizó antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción con folio número FMH-B-120-2017 y número de Registro RMH-B-120-2017, mismo que se pone a consulta directa del expediente en las oficinas de esa Dirección.-----

Al respecto, en fecha 11 de octubre de 2018 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente integrado para el Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-120-2017 en las oficinas de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo de la que se obtuvo la siguiente documentación: -----

1. Constancia de Alineamiento y número Oficial folio 337/2017, de fecha 7 de abril de 2017, en la que se asigna al predio de mérito el número 98 de la Calle Parque de los Príncipes.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FMH-B-120-20187, con vigencia del 12 de julio de 2017 al 12 de julio de 2020, para un proyecto con las siguientes características:-----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de viviendas
24,150.99m ²	1,130.63 m ² equivalente 4.68%	23,020.36 m ² equivalente al 95.32 %	12,142.75 m ² 6,591.76 m ² s.n.b 5,550.99m ² b.n.b	6	10

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 33146-151MEJO17, expedido en fecha 17 de mayo de 2017, que certifica el acuerdo por el que se aprueba el Polígono de Actuación con número de Dictamen DGDU/D-POL/020/2015, bajo el sistema de actuación privado.-----
4. Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1039777/2016, de fecha 8 de julio de 2016,



Expediente: PAOT-2019- 1361-SOT-1242

mediante el que se aprueba proyecto de Sistema Alternativo, Parque de los Príncipes 98, de aprovechamiento de agua pluvial.

5. Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y el plano correspondiente en el que se determinó que la superficie total del predio que es de 24, 150.99 de la cual le corresponden: a) 5, 108.74 m² a la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima hasta 9.0 metros o 3 niveles y 55 % mínimo de área libre; b) 18, 293.74 m² a la zonificación AV (Área Verde) y c) 748.51 m² a la Afectación de la Zona Federal del Río Dolores. Dichas superficies no podrán ser alteradas ni modificadas.
6. Memoria Descriptiva del Proyecto para la construcción de 10 viviendas en 6 niveles.
7. Dictamen de Factibilidad de Servicios Parque de los Príncipes número 98, DESU/10700633/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, signado por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que se determina factible proporcionar el servicio de agua potable y drenaje.
8. Acuerdo e fecha 1 de junio de 2015, por el que se aprueba la Constitución de un polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio objeto de investigación en el que se da la relocalización únicamente en la zonificación habitacional unifamiliar y consiste en disminuir el desplante de 2, 298.93 a 1,132.21m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 3, 976.53 m², para quedar con un porcentaje del 95.31 % de todo el predio; relocalizando 3, 288 m² de potencial de desarrollo de los primeros 3 niveles hacia los cuatro, cinco y seis, manteniendo la superficie de 6, 896.80 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación Habitacional Unifamiliar aplicable, para un proyecto de 10 viviendas en 6 niveles.

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019- 1361-SOT-1242

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: -----

R E S U E L V E

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

JANC/EBP/GBM