



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

0506

Ciudad de México, a

28 ENE 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5, fracciones I y XI; 6, fracción IV; 15 BIS 4, fracciones I y X, 21 y 27 fracción II; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-3013-SOT-1344 y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703 y PAOT-2015-2385-SOT-943 relacionado con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de noviembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución que se "(...) *pretende construir una obra que está totalmente prohibida por afectar un entorno ecológico que protege las normas ambientales, por lo que la realización de dicha obra constituye una infracción a la naturaleza ambiente (sic) (...)*", en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. -----

En fecha 29 de junio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución la "(...) *contravención a la norma establecida en materia de uso de suelo (...)*", en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. -----

En fecha 20 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución una "(...) *construcción que sobre pasa lo establecido en la zona (...) trabaja en un horario irregular, causando ruido por las noches, (...) los camiones salen con cascajo, y al salir los camiones dejan una estela de polvo (...) han estado cortando ramas de los árboles (...)*", en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 01 de diciembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de árboles), en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, notificado mediante correo electrónico de fecha 22 de enero de 2015. -----





**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 09 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, notificado mediante correo electrónico de fecha 09 de julio de 2015.-----

Mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 27 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido, emisiones a la atmósfera y poda de árboles), en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, notificado mediante correo electrónico de fecha 27 de agosto de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO, SEXTO y SÉPTIMO de los acuerdos citados en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de noviembre de 2014. Se observó un predio con un frente de aproximadamente 35 metros lineales, delimitado por una barda de aproximadamente 3.5 m de altura, una manta con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, con vigencia del 25 de marzo de 2014 al 25 de marzo de 2015. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de marzo de 2015. Ubicados en el predio marcado con el número 182 de la calle de Roqueta, se observa que éste es independiente de los marcados con los números 196 y 204, que se encuentran contiguos al visitado. Por otro lado en el predio marcado con el número 204, no se observaron trabajos de construcción o derribo de arbolado. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 03 de julio de 2015. Se observó una manta con datos de Registro de manifestación de construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL con vigencia del 15 de septiembre de 2014 al 15 de septiembre de 2017, no se constataron trabajos de construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 31 de julio de 2015. Se observó en el predio una retroexcavadora la cual no está en actividad, el predio baldío y algunas ramas y tocones.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de agosto de 2015. Se observaron sellos de suspensión de actividades con número de expediente 0721/2015/OB con fecha 05/08/2015, impuestos por la delegación Miguel Hidalgo, no se observan trabajos de construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de noviembre de 2015. Se observó una retroexcavadora excavando en la parte noroeste del predio con una profundidad aproximada de 8 metros; el predio tiene una pendiente natural descendiente hacia la parte norte del mismo, al fondo se observan tapiales metálicos delimitando el predio de un área con árboles, arbustos y pasto, y a 5 personas realizando trabajos de construcción consistentes en excavación; así como tocones al interior.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de noviembre de 2015. Se observó una zona de excavación de 50 m por 20 m aproximadamente, que representa un estimado del 80% de la superficie total del predio, dentro de la cual se lleva a cabo la ejecución de actividades de construcción (obra nueva), que





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
2535 y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943

consisten principalmente en el trazo, excavación y compactación del terreno para terraceo. La zona de excavación se encuentra delimitada con cintas plásticas a la que se accede por 3 puntos, que se encuentran localizados en el norte, oriente y sur del predio, adicionalmente esta área se encuentra flanqueada por una pendiente de terreno compactado, desde el acceso hasta el punto más bajo del predio, donde es posible observar que se delimita con tapiales metálicos de un área de vegetación y pendiente pronunciada.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2922-2015 y PAOT-05-300/300-6738-2015 de fechas 09 de julio y 13 de noviembre ambos de 2015, respectivamente, se solicitó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de denuncia, aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados; así como permitir el acceso al predio a personal adscrito a esta Subprocuraduría con el fin de constatar que los trabajos de obra se lleven a cabo en el área habitacional y no así en el área verde del predio; mismos que fueron notificados mediante cédulas en fechas 21 de julio y 20 de noviembre de 2015, respectivamente. Respecto del primer requerimiento, quien se acreditó como apoderado legal de los propietarios del inmueble, mediante escrito de fecha 28 de julio de 2015, recibido en esta Procuraduría en fecha 29 del mismo mes y año, proporcionó copia simple de las siguientes documentales:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio número 01/05-11/DOUL/CANO/14 con fecha de expedición del 10 de febrero de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
- Licencia de Construcción Especial con número 08/05-11/001/14/DOUL, folio SDU/1408605-01DOUL1715/14, con vigencia del 25 de marzo de 2014 al 25 de marzo de 2015 para la demolición de una casa habitación en una superficie total a demoler de 553.03m² en dos niveles, emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio 01-B/05-11/001/14-DOUL, con vigencia del 15 de septiembre de 2014 al 15 de septiembre de 2017, para la construcción de 4 viviendas en 6 niveles, en una superficie de desplante de 749.57, área libre 1,024.18 m², una superficie total a construir de 5,097.55 m², de la cual 1,825.33 m² sobre nivel de banqueteta y 3,272.22 m² bajo nivel de banqueteta de los cuales 1,756.80 m² será habitable, con una superficie total habitacional de 1,773.750 m², con 1 sótano, 35 cajones de estacionamiento con una superficie de 1,515.42 m², en 4,418.515 m² de superficie del predio.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2373-151MAJ114 con fecha de expedición del 24 de enero de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se certifica que el predio cuenta con un doble zonificación en un área total de 4,418.515 m², de los cuales 1,773.750 m² son para la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1,000 m², altura máxima 9 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre y 2, 644.765 m² con zonificación AV (área verde), la cual no podrá ser alterada, debiendo respetar las restricciones de la zona federal.-----





**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

- Proyecto de protección a colindancias. -----
- Dictamen de determinación de límites de zonificación oficio número SEDUVI/CGDAU/1461/10 de fecha 16 de diciembre de 2010, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
- Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/008258/2014, de fecha 27 de agosto de 2014, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. -----
- Acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/010809/2014 de fecha 17 de octubre de 2014, mediante el cual se autoriza el derribo de 14 árboles localizados en el AV (área verde) de las especies: 9 Eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*), 2 Encinos (*Quercus rugosa*), 1 (*Fraxinus uhdei*), y 2 Truenos (*Lingustrum japonicum*), debiendo considerar la restitución económica por 1,030 días de salario mínimo general vigente en ese momento para el Distrito Federal; así como comprobante de dicha restitución mediante escrito de fecha 19 de noviembre de 2014, dirigido al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y Acuerdos Administrativos de fechas 19 de diciembre de 2014 y 23 de enero de 2015, folios SEDEMA/DGRA/DEIA/014912/2014 y SEDEMA/DGRA/DEIA/000426/2015 mediante los cuales se acuerda el cumplimiento a la restitución solicitada por dicho organismo. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto.-----
- Copia simple de Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) registrados ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

El segundo requerimiento fue atendido por una persona quien permitió el acceso al predio a fin de constatar que los trabajos de obra se llevan a cabo en el área habitacional y no así en el área verde del predio, y de igual forma constatar que el derribo de los 89 árboles autorizados fueran los señalados en la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con la competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-(of. PAOT-05-300/300-6888-2014 y PAOT-05-300/300-4175-2015, de fechas 16 de diciembre de 2014 y 13 de agosto de 2015), informar si emitió los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 2373-151MAJI14 y 28551-151OEN13 o algún otro para el predio investigado; si cuenta con autorización de Dictamen de Impacto Urbano, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 01/05-11/DOUL/CANO/14 con fecha de expedición 10 de febrero de 2014, Licencia de Fusión de predios, Licencia de Construcción Especial folio SDU1408605-1 DOUL1715/14, Registro de Manifestación de construcción tipo "B" folio 01-B/05/-11/001/14/DOUL, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y memoria descriptiva, proyecto de protección a colindancias, oficio SEDUVI/CGDU/0536/11 de fecha 13 de abril de 2011, en el que se señala la factibilidad para la





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
8504 y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943

construcción de 4 viviendas. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/17386/2015, remitió copias certificadas de las documentales solicitadas y Certificados de Zonificación de Uso del suelo folios ROSA6202407, 8556-181GARF10 y 19437-181SARA11, de los años 2007, 2010 y 2011 respectivamente.-----

A la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-06889-2014, de fecha 16 de diciembre de 2014), informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva, Aviso de demolición y Plan de manejo de residuos sólidos, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/655/2015, informó que no se ha emitido Constancia de Alineamiento y Número Oficial ni Licencia de Construcción Especial. -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-6890-2014, PAOT-05-300/300-4587-2015 y PAOT-05-300/300-6726-2015, de fechas 16 de diciembre de 2014 y 24 de agosto y 11 de noviembre de 2015), informar si emitió Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y si cuenta con solicitud, trámite y/o cambio de uso de suelo, para el inmueble en cuestión, de ser el caso remita los antecedentes del mismo y en su caso informe la zonificación y/o el uso de suelo asignados, así como la densidad de viviendas. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/0754/2015, informó que se constató la existencia de un Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo urbano con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1461/10 de fecha 16 de diciembre de 2010, así como Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11 de fecha 13 de abril de 2011. Asimismo, refirió la existencia de una solicitud de Modificación al programa de Desarrollo Urbano con fundamento en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para el predio que nos ocupa, registrada con el número de folio 10271-115GOED12 con fecha 15 de marzo de 2012, y mediante oficio número SEDUVI/DGDU/DIDU/0653/2015 de fecha 24 de abril de 2015, se emitió prevención a la solicitud de modificación, sin que se haya recibido respuesta a la misma. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-6891-2014 y PAOT-05-300/300-4176-2015, de fechas 16 de diciembre de 2014 y 13 de agosto de 2015), informar si cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental y de ser el caso informe si fue emitido y/o aprobado y remitir los planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), así como la ubicación del arbolado que en su caso será afectado por dicho proyecto y del registro fotográfico de las condiciones de los individuos arbóreos que se encuentran al interior del predio y levantamiento forestal. -----

Mediante oficios SEDEMA/DGRA/DEIA/00231/2015 y SEDEMA/DGRA/DEIA/009679/2015, remitió resolución administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/008258/2014, de fecha 20 de agosto de 2014, dentro del expediente DEIA-ME-0988/2014, mediante la cual se otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental para llevar a cabo el proyecto denominado "Departamentos Roqueta 204", el cual consiste en la construcción de dos edificaciones, unidas por un puente, una de ellas de 6 niveles, 3 sobre nivel de banqueta y 3 bajo nivel de banqueta y el otro de 3 niveles sobre nivel de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot mx
T. 5285 0780 ext. 13011 y 13021
Página 5 de 20



**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

banqueta, destinado a la planta de acceso, gimnasio, caseta de vigilancia y vestíbulo y dos niveles para estacionamiento para 35 cajones de estacionamiento, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,825.33 m² y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 3,272.22 m², para una superficie total de construcción de 5,097.55 m², la cual se desplantará en una superficie de 749.57 m², superficie total del predio de 4,418.51 m². -----

Adicionalmente, en el mismo documento en el apartado de vegetación, punto número 1.8 del resolutivo Tercero se autorizó el derribo de 89 árboles localizados en la zona habitable consistentes en: 32 Fresnos, 25 Palo dulce, 8 Eucaliptos, 9 Aralias, 6 Truenos, 7 Laureles Benjamín, 1 Encino y 1 Pirul, correspondiéndole una restitución física de 456 árboles y una restitución económica de 5,930 días de salario mínimo general vigente para el Distrito Federal y realizar la restitución física de 30 individuos arbóreos, los cuales deberán ser entregados a la Dirección de Manejo y Regularización de Áreas Verdes Urbanas de la Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental, debiendo cumplir con las siguientes características: especie de Roble Rojo Americano (*Quercus rubra*), altura entre 6 y 8 m y un diámetro de tronco de entre 15 y 20 centímetros; así como 7 planos correspondientes al trasplante con clave UTZAV.01, levantamiento forestal con clave CF-01, arquitectónico planta de conjunto con clave CJ.00, fachada principal con clave A3.01, fachada sur con clave A3.04, fachada norte con clave A3.03 y fachada posterior A03.02, censo de la vegetación existente, registro fotográfico de los árboles a trasplantar, características de los árboles en el sitio y registro fotográfico del levantamiento forestal. -----

A la entonces Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0189-2015, fecha 20 de enero de 2015), Realizar acciones de inspección respecto a las afectaciones al área verde. Mediante oficio SEDEMA/DEVA/CIAFM/03109/2015, informó que se practicó un acto de inspección ordinaria, observando que se trata de una construcción la cual se encuentra con sellos de clausura colocados por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin observar actividades dentro del predio por lo que no fue procedente emplazar a persona alguna y no se desprendieron actos que pudieran constituir infracción. -----

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-2923-2015, de fecha 09 de julio de 2015) Informar si cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. Mediante oficio DMH/DGSU/SAS/258/2015 informó que no se encontraron documentos de autorización, dictamen o restitución de los sujetos forestales. -----

A la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-2921-2015 y PAOT-05-300/300-4158-2015, de fechas 09 de julio y 13 de agosto de 2015), realizar acciones de verificación que corresponda, por lo que hace a los trabajos de demolición realizados sin contar con Licencia de Construcción Especial e informar los motivos de hecho y de derecho por los que se impusieron sellos, así como el estado que guarda el procedimiento con número de expediente 0721/2015/OB. Mediante oficio DEMCI/SCI/2085/2015, informó que emitió resolución administrativa con fecha 23 de septiembre de 2015, en el que se ordenó el levantamiento del estado de Suspensión de Actividades de Obra y el retiro de sellos, toda vez que el visitado presentó Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
503 y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4157-2015, de fecha 13 de agosto de 2015), informar si emitió el oficio GDF/SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1052961/2014 de fecha 2 de octubre de 2014, en el que se aprueba el proyecto de sistema alternativo y Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/1233/14 folio DESU/1038215/2014 para el inmueble que nos ocupa. -----

A la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio de la Consejería Jurídica del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4533-2015 y PAOT-05-300/300-6724, de fechas 21 de agosto y 11 de noviembre ambos de 2015), remitir los antecedentes registrales del predio objeto de investigación. Mediante oficio número RPPyC/DARyC/INVER/8873/2015, remitió copia simple del folio real electrónico localizado para el predio de calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares en el pueblo de Santa Fe Ex Municipalidad de Tacubaya, en el que se señala que es una finca destinada al uso habitacional **con una superficie de 3,947.65 m²**. -----

A la Administradora Tributaria de Parque Lira, de la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal. - (of. PAOT-05-300/300-4586-2015 y PAOT-05-300/300-6106-2015, de fechas 24 de agosto y 19 de octubre de 2015), informar si en los archivos de esa Administración obran antecedentes y/o registros prediales, para los años 2013 y/o 2014 o alguna fecha cercana, las modificaciones que ha sufrido históricamente, las fechas en que se registraron y los metros cuadrados de superficie con los que cuenta, así como los metros cuadrados de construcción registrados y los usos que ha tenido el inmueble objeto de investigación. Se recibió copia de conocimiento del oficio SAT/PTE/PLI/SRS/04952/2015 de fecha 01 de septiembre de 2015, dirigido al Subtesorero de Catastro y Padrón Territorial a fin de que sea atendida la solicitud realizada; mediante oficio SF/TDF/SCPT/DCTC/3034/2015, informó que no fue posible localizar el predio referido, en la cartografía del Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred), por lo que solicitó un croquis de localización que señalara calles las aledañas, lo que fue subsanado mediante oficio del 19 de octubre de 2015. -----

Otras actuaciones de esta Procuraduría

En fecha 26 de enero de 2016, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2016-056-DEDPOT-021, en donde se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

Respecto al punto 1, en el que se solicita determinar la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, así como Normas de Ordenación Generales y Particulares aplicables.

1. Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, el predio de referencia se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", que le asigna las zonificaciones **HU** (Habitacional Unifamiliar una vivienda cada 1,000 m², proporcionando un 55% mínimo como área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable) y **AV** (Área Verde).





**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

2. Respecto a las Normas Generales de Ordenación (NGO), al presente caso le aplican las siguientes:

NGO 1, que establece el coeficiente de ocupación del suelo (COS) correspondiente a 798.18 m^2 y coeficiente de utilización del suelo (CUS) correspondiente a $2,394.56 \text{ m}^2$.

NGO 16, que establece los lineamientos para predios con dos o más zonificaciones cuando una de ellas sea Área Verdes (AV), correspondiente a $2,644.765 \text{ m}^2$.

3. Respecto a las Normas Complementarias Particulares (NCP) al presente caso le aplica la siguiente:

NCP para predios con pendiente, que establece para predios con pendiente de más del 16% las alturas de hasta 15 metros o 5 niveles que no rebasen los 9 metros de altura sobre el nivel de banqueta.

Respecto a la superficie que corresponde a cada zonificación señalada por el PDDU vigente para la Delegación Miguel Hidalgo.

- Conforme al Dictamen de determinación de límites de zonificación, contenido en el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1461/10, se consideró la superficie total del predio ($4,418.51 \text{ m}^2$), determinando que la superficie con zonificación AV (Área verde) es de $2,644.765 \text{ m}^2$ y la superficie con zonificación HU es de $1,773.750 \text{ m}^2$.

Respecto al número de viviendas permitidas, conforme al PDDU vigente para "Lomas de Bezares".

- De conformidad con el PDDU "Lomas de Bezares", se pueden edificar únicamente 2 viviendas.

Si al predio investigado le aplica el uso de suelo habitacional Unifamiliar o Plurifamiliar, en relación al número de viviendas factibles.

- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", en el predio ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HU (Habitacional Unifamiliar). No obstante, al contar el predio con $1,773.750 \text{ m}^2$ de superficie habitable, es factible la construcción de 2 viviendas unifamiliares, cada una en $1,000 \text{ m}^2$ de terreno con zonificación HU (Habitacional Unifamiliar).

Respecto al Coeficiente de Ocupación del suelo (COS), Coeficiente de Utilización del suelo (CUS), superficie de desplante, área libre, superficie máxima de construcción y número de niveles permitidos.

- COS: 2.53





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

- CUS: 1.34
- Superficie de desplante: 798.18 m².
- Área libre: 975.56 m².
- Superficie máxima de construcción: 2,394.56 m².
- Número de niveles: a partir del nivel de banquetta 3 niveles y de 5 niveles a partir del desplante (...). -----

0502

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/320-124-2015, PAOT-05-300/300-4585-2015 y PAOT-05-300/300-4653-2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas por parte de este organismo descentralizado, para la atención de sus denuncias, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico en fecha 18 de marzo, 24 y 27 de agosto de 2015.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

De la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados

De conformidad con la denuncia presentada ante esta Entidad, los hechos objeto de investigación se realizan en el predio ubicado en Calle Roqueta número 204, colonia Lomas de Bezares, delegación Miguel Hidalgo.-----

De la consulta al plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, se identifica que el predio objeto de investigación, se encuentra dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" y una parte del mismo que se encuentra en la parte norte colinda con la calle de Paseo de las Lilas, fraccionamiento Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, por lo que el total del predio se localiza en las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos, conforme se muestra en la figura 1.-----



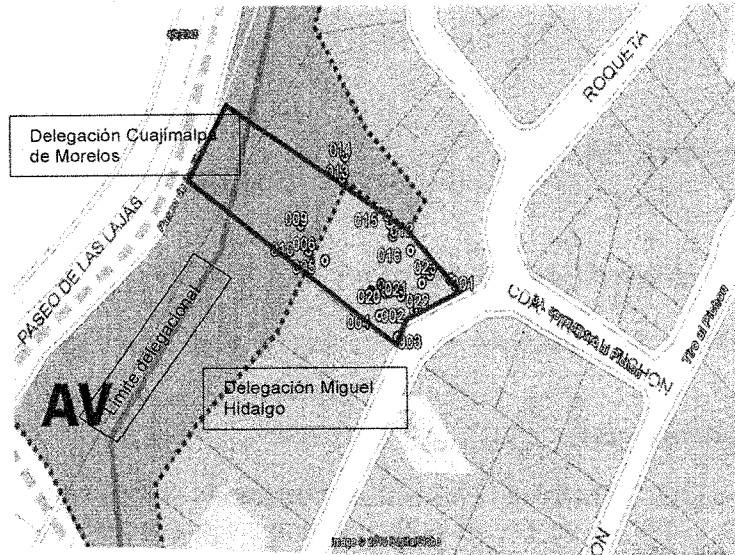


Fig. 1 plano de divulgación del PDU Lomas de Bezares

Respecto de la superficie del predio y de la delimitación de las zonas

De la documental pública consistente en el Registro de Manifestación de Construcción número 01B/05-11/001/14/DOUL, se desprende que la superficie total del predio es de 4,418.515 m²; por otro lado, de la documental pública consistente en el folio real electrónico emitido por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, se desprende que la superficie total del predio es de 3,947.65 m². Es decir, existe una diferencia de 470.86 m² entre la superficie manifestada por el desarrollador para registrar la manifestación referida y la asentada en el Registro Público.

No obstante, fue la primera (la superficie de 4,418.515 m²) con base en la cual se expidió el Dictamen de Determinación de límites de zonificación, en el que se establece que de dicha superficie, 1,773.750 m² le corresponden a la zonificación Habitacional Unifamiliar y 2,644.765 m² le corresponden a la zonificación de AV (Área Verde), la cual no podrá ser alterada.

En consecuencia, toda vez que para la emisión del Dictamen de Delimitación de Límites de Zonificación no fueron cuantificados 470.86 m² registrados en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, no se tiene certeza de la superficie que le correspondería a la zonificación Área Verde y la Habitacional Unifamiliar, de haber sido considerada en el dictamen referido.

En razón de lo anterior, y suponiendo sin conceder que la superficie real del predio sea la referida por el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para efectos de análisis de la presente investigación, se tendrá como superficie del predio la asentada en la Manifestación de Construcción y con base en la cual se emitió el Dictamen de Delimitación de Límites de Zonificación referido.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

501

Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Al respecto, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo asigna dos zonificaciones al predio ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo: **HU** (Habitacional Unifamiliar una vivienda cada 1,000 m², altura máxima permitida de 9 metros o 3 niveles, con 55% mínimo de área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable), así como la zonificación **AV** (Área Verde), es decir el predio cuenta con doble zonificación.

También, le aplica la Norma General de Ordenación (NGO) número 1, la cual señala el Coeficiente de Ocupación de Uso del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción; asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 16, para predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Verde (AV) o Espacio Abierto (EA), la cual establece que dicho predios se sujetarán a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones, por lo que la construcción deberá localizarse fuera del área de zonificación AV (Área Verde), para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los programas de desarrollo urbano, no se contabilizará la superficie zonificada como AV y EA. Para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas.

Adicionalmente le aplica la Norma Complementaria Particular (NCP) para Predios con Pendiente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", la cual establece que:

"(...) Para terrenos con pendiente de más de 16% [8.5°] podrán desarrollar alturas de hasta 15.00 m. o 5 niveles, siempre y cuando no rebasen los 9.0 m. de altura sobre nivel de banquetas; así mismo, sólo podrán utilizar el 30% de la superficie del predio para el desplante de las construcciones y el 15% restante para circulaciones vehiculares y/o peatonales, kioscos, casetas de vigilancia y/o algún servicio complementario. Las obras que se lleven a cabo en estos predios, con pendientes del 15% al 30% no podrán construir muros de contención con una altura mayor de 3.00 m (...)." -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1461/10, de fecha 16 de diciembre de 2010, así como Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11 de fecha 13 de abril de 2011, en los que se establece que al contar el predio con la superficie total de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.

paot.mx
T. 5265 0760 ext. 13011 y 13021
Página 11 de 20



**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

4,418.515 m², le corresponden 1,773.750 m² con zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1,000 m², altura máxima 9 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre, y 2,644.765 m² con zonificación AV (Área Verde), la cual no podrá ser alterada, debiendo respetar las restricciones de la zona federal.-----

Con base en los dictámenes referidos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 2373-151MAJI14, en fecha 24 de enero de 2014, en el que se asentó lo siguiente:-----

"(...) ES FACTIBLE el uso para CUATRO viviendas, que se deberá proporcionar una superficie mínima de área libre de 2,430.1833 m², correspondientes al 55% de la superficie total del terreno (...) la cual deberá realizarse únicamente sobre la fracción con zonificación habitacional y que una vez determinada se concluye que es mayor (1988.33175 m²) a la superficie con zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, antes referida; se determina que ÚNICAMENTE es susceptible de construcción la porción del predio con zonificación HABITACIONAL unifamiliar, 1 vivienda cada 1000 m², ALTURA MÁXIMA 9 METROS o 3 niveles y 55% mínimo de área libre, con una superficie de 1,773.750 m², correspondiéndole una superficie máxima de construcción de 5,321.25 m², con una altura máxima de 9 metros o 3 niveles (P.B. más 2 niveles) y un máximo de hasta CUATRO viviendas (...)" -----

Ahora bien, de conformidad con el Dictamen Técnico folio PAOT-2016-056-DEDPOT-021 emitido por esta Subprocuraduría, el predio ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, el cual le asigna dos zonificaciones: HU (Habitacional Unifamiliar una vivienda cada 1,000 m², altura máxima permitida de 9 metros o 3 niveles, con 55% mínimo de área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable) así como la zonificación AV (Área Verde), es decir el predio cuenta con doble zonificación, razón por la que la construcción se deberá localizarse fuera de esa área, por ende, a la zonificación indicada en último término no se atribuye densidad de construcción, siendo que en el caso que nos ocupa, el área del terreno con zonificación habitacional tiene una superficie de 1,773.750 m², en consecuencia, el máximo de viviendas a desarrollar, en su caso, sería de 2, pues es el resultado del redondeo que se obtiene al dividir la superficie de la zonificación HU (Habitacional Unifamiliar) entre 1,000 m². ($1,773.750/1,000=1.77$ sube al inmediato superior= 2) -----

Adicionalmente, las viviendas no podrán edificarse en un solo cuerpo constructivo puesto que la zonificación HU establece que en cada porción de terreno de 1, 000 m² corresponde 1 vivienda, razón por la que las 2 viviendas factibles tendrán que constituirse en estructuras independientes entre sí.-----

En razón de lo anterior, la densidad otorgada al predio investigado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 2373-151MAJI14, no se ajusta a lo permitido en el Programa Parcial, al atribuirle una densidad de 4 viviendas, puesto que omite tomar en cuenta la propia Norma General de Ordenación número 16 para predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área Verde (AV), que establece que la construcción se deberá localizarse fuera de esa área, por ende, a esta zonificación no se atribuye





0500

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

densidad de construcción; en el caso que nos ocupa, el área del terreno con zonificación habitacional tiene una superficie de $1,773.750 \text{ m}^2$, en consecuencia, el máximo de viviendas a desarrollar, en su caso, sería de 2 y no de 4 como se asentó en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

Ahora bien, conforme a la zonificación aplicable al presente caso y de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente "Lomas de Bezares", y de la superficie del predio indicada en los dictámenes referidos, se obtiene lo siguiente: -----

Superficie total del predio correspondiente a zonificación Habitacional Unifamiliar	Área libre mínima (55%)	Área de Desplante (45%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas permitidos 1 cada $1,000 \text{ m}^2$
$1,773.750 \text{ m}^2$	$(1,773.750 \text{ m}^2)(0.55)=$ 975.56 m^2	$(1,773.750 \text{ m}^2)(0.45)=$ 798.18 m^2	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= $2,394.56 \text{ m}^2$	$(1,773.750/1000)=$ (1.77) 2 viviendas.

Al respecto, el predio cuenta con zonificación habitacional unifamiliar en una superficie de $1,773.750 \text{ m}^2$, en consecuencia, el máximo de viviendas a desarrollar, en su caso, es de 2 y no 4 como se asentó en el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; asimismo, por tratarse de zonificación HU (habitacional unifamiliar), se deben construir dos viviendas independientes, cada una en 1000 m^2 de terreno, es decir, no podrán edificarse ambas viviendas en un solo cuerpo constructivo.-----

Por otro lado, de la Norma Complementaria Particular (NCP) para Predios con Pendiente, se tiene que al contar el predio investigado con una pendiente de 16%, es factible la construcción de 5 niveles máximos de construcción o 15 m de altura máxima permitida, siempre y cuando la construcción no exceda los 9.00 metros de altura máxima permitida o 3 niveles sobre nivel de banquetta, proporcionando un 45% máximo de desplantes, distribuido en 30% para el cuerpo constructivo principal y 15% para servicios complementarios. -----

En este sentido, de acuerdo con los planos de cortes CJ.00 y el plano de corte E-E', con clave de identificación A2.06, el proyecto arquitectónico cuenta con una altura total de 21.30 a partir de su desplante, en este supuesto contraviene la presente Norma excediendo con 6.30 m los 15 metros permitidos en el caso. No obstante que a partir del nivel de banquetta cuenta con 9 m como lo establecen las normas. -----

El predio cuenta con dos zonificaciones Habitacional Unifamiliar y Área Verde en la que en esta última no se podrá llevar a cabo construcción alguna y la superficie tomada en cuenta para la determinación





de la factibilidad de construcción de 4 viviendas no corresponde a la zonificación habitacional unifamiliar sino que se tomó en consideración la totalidad de la superficie del terreno.-----

Asimismo, por tratarse de zonificación HU (habitacional unifamiliar), se deben construir dos viviendas independientes, cada una en 1000 m² de terreno, es decir, no podrán edificarse ambas viviendas en un solo cuerpo constructivo; por lo que el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 2373-151MAJI14, se emitieron en contravención del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Miguel Hidalgo. ----

En consecuencia, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, realizar las acciones legales tendientes a nulificar los actos administrativos consistentes en el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 2373-151MAJI14, en términos del artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Así mismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al número de niveles y altura permitidos por la Norma Complementaria Particular para Predios con Pendiente, así como al uso de suelo habitacional unifamiliar que permite construir 2 viviendas independientes, cada una en 1,000 m² de terreno, sin que puedan edificarse ambas viviendas en un solo cuerpo constructivo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", e imponer las medidas cautelares y sanciones que sean procedentes. -----

Construcción (demolición y obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone en sus artículos 55 y 57 fracción IV, que se requiere de Licencia de Construcción Especial antes de demoler o dismantelar una obra o instalación.-----

Adicionalmente, el citado Reglamento prevé en su artículo 47, que 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.-----

Aunado a lo anterior, el citado reglamento también dispone en su artículo 53 que para acreditar el uso de suelo permitido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares, al realizar el registro de la manifestación de construcción de algún proyecto, deberá de presentarse el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

409

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 19 de agosto, 06 y 20 de noviembre de 2015, se constataron trabajos de preparación del terreno y trabajos de excavación, sin constatar trabajos de demolición puesto que ya se habían realizado.-----

En ese sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal remitió copia Certificada de la Licencia de Construcción Especial folio SDU1408605-01 DOUL1715/14 de fecha 25 de marzo de 2014, así como Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL con vigencia del 15 de septiembre de 2014 al 15 de septiembre de 2017, mismos que aportó el representante legal de los propietarios del predio objeto de denuncia, así como el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo de folio 2373-151MAJ14 con fecha de expedición 24 de enero de 2014.-----

Por otro lado, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Delegación Miguel Hidalgo dio cumplimiento a la orden de visita de verificación número 0721/2015/OB, con fecha 05 de agosto de 2015, en la que el visitado no exhibió documento alguno con el cual amparara la legalidad de los trabajos de demolición realizados, posteriormente con fecha 23 de septiembre de 2015, emitió Resolución Administrativa en la que se ordenó el levantamiento del estado de Suspensión de Actividades de obra y el retiro de sellos impuestos, toda vez que el visitado presentó Licencia de Construcción expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

En consecuencia, se concluye que los trabajos de demolición contaron con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición número 08/05-11/001/14/DOUL, folio SDU/1408605-01 DOUL1715/14, con vigencia del 25 de marzo de 2014 al 25 de marzo de 2015, de una superficie total a demoler de 553.03 m², emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Por lo que se refiere a la construcción (obra nueva), no obstante que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL con vigencia del 15 de septiembre de 2014 al 15 de septiembre de 2017, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para la construcción de 4 viviendas en 6 niveles de altura, la misma se registró conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2373-151MAJ14 con fecha de expedición del 24 de enero de 2014, y éste a su vez fue expedido con base en el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11, que como se analizó en el apartado previo de la presente resolución por tratarse de zonificación HU (habitacional unifamiliar), se deben construir dos viviendas independientes, cada una en 1000 m² de terreno, es decir, no podrán edificarse ambas viviendas en un solo cuerpo constructivo; aunado a que el proyecto constructivo rebasa por 6.30 m la altura máxima permitida desde el desplante que es de 15 metros o 5 niveles, con lo que se incumple el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

En razón de lo anterior, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL, resulta ilegal, al haber tenido como fundamento el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2373-151MAJ14 que está viciado de origen. -----

En consecuencia, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, realizar las acciones legales tendientes a nulificar o





**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

revocar el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL, de conformidad con los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal. -----

Ambiental (derribo de arbolado)

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, disponen que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo.-----

En ese sentido la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal.-----

De los reconocimientos de hechos realizados en el predio ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, no se constató el derribo de arbolado, pero se constataron tocones al interior. -----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal emitió Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental, en la que en el apartado de vegetación autoriza el derribo de 89 árboles localizados en el área habitacional; y posteriormente, mediante acuerdo de fecha 17 de octubre de 2014 con número SEDEMA/DGRA/DEIA/010809/2014, autoriza el derribo de 14 árboles localizados en el Área Verde, por reforestación; imponiéndole como restitución 456 árboles y una sanción económica por 5,930 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, para la primera autorización y 1,030 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal para la segunda; por lo que el propietario del predio deberá cumplir con la misma. -----

Ambiental (ruido)

De los reconocimientos de hechos realizados en el predio ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, no se constataron las emisiones sonoras provenientes de los trabajos que se llevan a cabo en el predio objeto de denuncia. -----

No obstante lo anterior, en la Resolución Administrativa folio SEDEMA /DGRA/DEIA/008258/2014 de fecha 27 de agosto de 2014, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, señala que con fundamento en la entonces vigente Norma Ambiental del Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, deberán tomarse las medidas necesarias para que todas las actividades relacionadas con los trabajos de preparación del sitio y construcción, cumplan con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras que corresponden a 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, debiendo presentar un Informe General descrito en el punto siete de dicha Norma Ambiental, en cada informe semestral.-----





RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, se encuentra en las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa de Morelos.-----
2. En los Dictámenes de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1461/10, y de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se establece que el predio tiene una superficie de 4,418.515 m² y conforme al folio real registrado en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal, cuenta con una superficie de 3,947.65 m², es decir, existe una diferencia de 470.86 m². -----
3. Conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 01/05-11/DOUL/CANO14, al predio investigado se le asigna la ubicación de Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo. -----
4. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado en el inmueble investigado, no se constataron actividades de demolición en proceso, pues ya se habían realizado, ni derribo de arbolado, sin embargo, en los posteriores reconocimientos se observaron tocones y trabajos de construcción en proceso consistentes en el trazo, excavación y compactación del terreno para terrazo. -----
5. El Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo asigna dos zonificaciones al predio motivo de investigación: **HU** (Habitacional Unifamiliar una vivienda cada 1,000 m², altura máxima permitida de 9 metros o 3 niveles, con 55% mínimo de área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable), así como la zonificación **AV** (Área Verde), es decir el predio cuenta con doble zonificación. -----
6. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió para el predio denunciado el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1461/10, en el que se asentó que el predio de referencia cuenta con un **área total de 4,418.515 m²**, de los cuales **1,773.750 m²** corresponden a la zonificación **Habitacional Unifamiliar** (01 vivienda cada 1,000 m², altura máxima 9 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre), y **2, 644.765 m²** corresponden a la zonificación **AV** (área verde), la cual no podrá ser alterada, debiendo respetar las restricciones de la zona federal.-----
7. La Secretaría referida también emitió el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11, en el que se determinó que se pueden construir hasta **4 viviendas** en la fracción con zonificación habitacional pero considerando la totalidad del terreno de 4,418.515 m², así como una superficie máxima de construcción de 5, 321.25 m², con base en





**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

el cual se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2373-151MAJI14, en fecha 24 de enero de 2014 en el que se asentaron esas características.-----

8. El inmueble motivo de investigación de conformidad con el Dictamen Técnico folio PAOT-2016-056-DEDPOT-021 emitido por esta Subprocuraduría, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Miguel Hidalgo, mismo que le asigna dos zonificaciones: **HU** (Habitacional Unifamiliar una vivienda cada 1,000 m², altura máxima permitida de 9 metros o 3 niveles, con 55% mínimo de área libre de construcción, la cual podrá ser utilizada como estacionamiento con material permeable), así como la zonificación **AV** (Área Verde), es decir el predio cuenta con doble zonificación, razón por la que la construcción deberá localizarse fuera de esa área, por tanto a la zonificación indicada en último término no se atribuye densidad de construcción, siendo que en el caso que nos ocupa, **el área del terreno con zonificación habitacional tiene una superficie de 1,773.750 m²**, en consecuencia, el máximo de viviendas a desarrollar, en su caso, sería de **2**, pues es el resultado del redondeo que se obtiene al dividir la superficie de la zonificación HU (Habitacional Unifamiliar) entre 1,000 m². $(1,773.750/1,000=1.77$ sube al inmediato superior $= 2)$ -----
9. Las 2 viviendas factibles no podrán edificarse en un solo cuerpo constructivo puesto que la zonificación HU establece que en cada porción de terreno de 1, 000 m² corresponde 1 vivienda, razón por la que las 2 viviendas factibles tendrán que construirse en estructuras independientes entre sí.-----
10. El Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11 y el certificado referidos, se emitieron en contravención del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Miguel Hidalgo, ya que la densidad otorgada de 4 viviendas, excede la densidad máxima permitida (2 viviendas). -----
11. Con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 2373-151MAJI14 se registró la Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL, con vigencia del 15 de septiembre de 2014 al 15 de septiembre de 2017, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para la construcción de 4 viviendas en 6 niveles de altura. -----
12. El proyecto arquitectónico registrado (Habitacional Plurifamiliar) consistente en 04 viviendas en un solo cuerpo constructivo, incumple la zonificación aplicable al predio investigado (Habitacional Unifamiliar) que permite construir 2 viviendas independientes, cada una en 1,000 m² de terreno, sin que puedan edificarse ambas viviendas en un solo cuerpo constructivo.-----
13. El proyecto arquitectónico registrado incumple la Norma Complementaria Particular para Predios con Pendiente, ya que en los planos arquitectónicos se identifican 6 niveles en 21.30 m de altura, excediendo en 6.30 m la altura máxima permitida (5 niveles o 15 metros). Además incumple el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
14. El Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL, resulta ilegal, al haber tenido como fundamento el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo





0487

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

folio 2373-151MAJI14 que está viciado de origen, y al incumplir disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

15. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través de la Dirección General de Asuntos Jurídicos, realizar las acciones legales tendientes a nulificar el Dictamen de Aplicación de Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0536/11, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2373-151MAJI14 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 01-B/05-11/001/14/DOUL, de conformidad con los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal. -----
16. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a través de la Coordinación de Verificación Administrativa, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al número de niveles y altura permitidos por la Norma Complementaria Particular para Predios con Pendiente, así como al uso de suelo habitacional unifamiliar que permite construir 2 viviendas independientes, cada una en 1,000 m² de terreno, sin que puedan edificarse ambas viviendas en un solo cuerpo constructivo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", e imponer las medidas cautelares y sanciones que sean procedentes. -----
17. Para los trabajos de demolición se contó con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición con folio SDU/1408605-01DOUL1715/14, folio 08/05-11/001/14/DOUL, con vigencia del 23 de marzo de 2014 al 25 de marzo de 2015, para una superficie total a demoler de 553.03 m², emitida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
18. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal emitió Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental en la que, en el apartado de vegetación, autoriza el derribo de 89 árboles localizados en el área habitacional; y posteriormente mediante acuerdo de fecha 17 de octubre de 2014 con número SEDEMA/DGRA/DEIA/010809/2014, autorizó el derribo de 14 árboles adicionales localizados en el Área Verde; imponiendo como restitución 456 árboles y una sanción económica por 5,930 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, para la primera autorización; y 1,030 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal para la segunda; debiendo el propietario del predio cumplir con la misma. -----
19. De los reconocimientos de hechos realizados en el predio ubicado en Calle Roqueta número 204, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, no se constataron las emisiones sonoras provenientes de los trabajos que se llevan a cabo en el predio objeto de denuncia. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-3013-SOT-1344
y acumulados PAOT-2015-1867-SOT-703
PAOT-2015-2385-SOT-943**

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: -----

RESUELVE -----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, ambos del Distrito Federal, 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 por cuadruplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----



JELNWPB/MCJP



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13011 y 13021
Página 20 de 20