



**Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2016

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-550-SOT-165 y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174, PAOT-2015-588-SOT-184 y PAOT-2015-630-SOT-210, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 17, 18, 19 y 23 de febrero de 2015, diversas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto ambiental e impacto urbano en el predio ubicado en Avenida Constituyentes número 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 2, 5 y 9 de marzo de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, Programa Parcial Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210**

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

Conforme al 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, publicado en fecha 30 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación **le aplica la zonificación Habitacional con Oficinas sin servicios, 9 metros de altura, 50% mínimo de área libre**, en donde el uso de suelo para vivienda y oficinas se encuentra permitido.-----

Adicionalmente, el Programa referido anteriormente, prevé que para los predios ubicados sobre Avenida Constituyentes se tiene, entre otras, las siguientes restricciones: -----

1. El uso será habitacional/oficina sin servicios, en el caso de oficinas, deberán localizar las áreas de ascenso y descenso y estacionamiento para visitantes dentro del predio sobre planta baja.-----

2. La vivienda mínima será de 150 m² de superficie. Los predios mayores a 3001 m², además de lo anterior, deberán dejar una restricción al frente de 8m, la cual deberá ser utilizada en camellón, circulación de servicios, etc.-----

2. Los predios mayores a 1000 m², deberán respetar restricciones laterales de 5.00 m. A partir del nivel de banqueta y manejar 4 fachadas.-----

3. Los predios con superficie de 1001 a 3000m², tendrán una altura de 9 m de altura máxima 50% de área libre y los predios con superficie de **3001 m² a más**, tendrán una altura de **18 m y 70% de área libre**.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de febrero de 2015, por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado parcialmente con barda con frente sobre Constituyentes, al interior en la colindancia oriente se encuentra una construcción con cubierta de lámina de policarbonato y parcialmente con lona, cercano al acceso se ubicó otra construcción de un metro por un metro con la leyenda "caja" y en el extremo poniente un tapial metálico de aproximadamente 5 por 4.5 m, cercano a este se observó un palco deportivo de dos niveles de altura, al interior de este 2 hileras de butacas, así también una construcción de un nivel de altura de 1.5 por 1m, con la leyenda "Baños" y cercano a esta área un montículo de 3 m³ de residuos sólidos.-----





**Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210**

Mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/1770/2015, de fecha 21 de abril de 2015, la Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo informó que no se localizó documento alguno que acredite actividades de construcción en los predios objeto de investigación, en la modalidad de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial.-----

En el mismo sentido, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/0552/2015, de fecha 31 de marzo de 2015, que no se localizó antecedente alguno de solicitud para la Constitución de un Polígono de Actuación.-----

Para el predio investigado, se ingresó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano con fundamento en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, registrada con el número de folio SEDUVI-SITE24867-341MECA15, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 5 de junio de 2015, para un proyecto consistente en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Uso de suelo	Sótano
17, 326.57 m ²	8, 275.15 m ² 47.76%	9, 051 m ² equivalente al 52.24 %	188, 148.69 m ²	3, 15 y 17 (3 torres)	Oficinas y comercio en planta baja	7 sótanos (3, 100 cajones de estacionamiento)

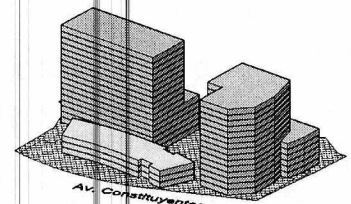


Imagen aproximada del proyecto

El citado proceso contó con una etapa de consulta pública del 8 al 26 de junio de 2015, en la que se ingresaron ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, un total de 2206 escritos por parte de vecinos, manifestando su opinión al proyecto solicitado, en los que la principal inquietud es la pérdida de superficie de área verdes, aumento en la afluencia vehicular y dificultad del tránsito, por ser una vialidad que comunica la zona centro con el sur poniente de la Ciudad, mayor demanda en servicios públicos e infraestructura en la zona y que colinda con casas habitación, entre otros.-----

Mediante oficio SEDUVI/DGDU/0127/2016, de fecha 23 de febrero de 2016, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que dicha solicitud se encuentra en proceso de ser asignada a una sesión y dictaminada por el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano.-----





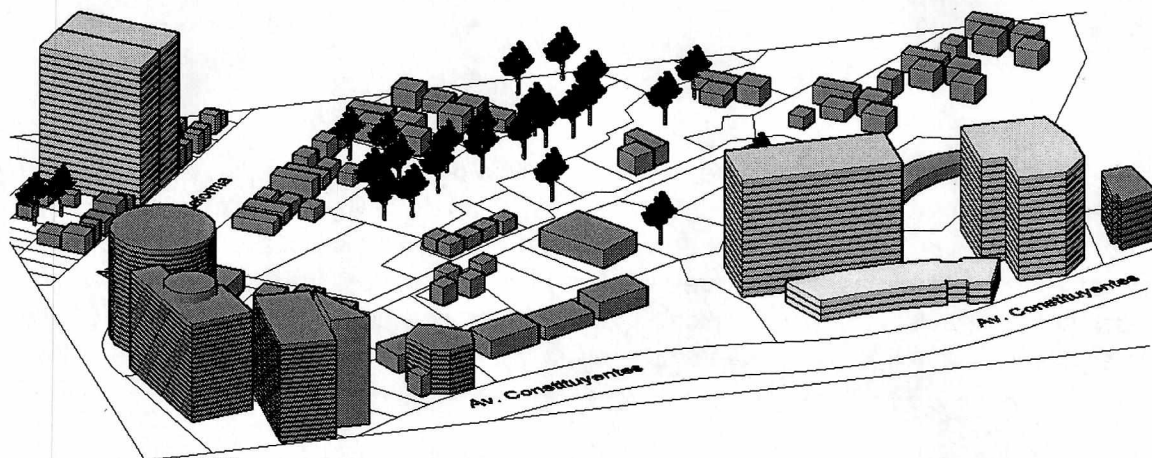
CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210

Es importante, señalar que el proyecto propuesto incluye la construcción de 3 torres de 3, 15 y 17 niveles de altura, destinado a oficinas y comercio en planta baja, 7 sótanos para **3, 100 cajones de estacionamiento**, lo cual impactara el flujo vehicular de la Avenida Constituyentes, incrementando la afluencia vehicular y dificultad del tránsito en la zona.-----

Cabe mencionar, que en la zona en donde se proponen los desarrollos objeto de investigación, está Subprocuraduría tiene conocimiento de dos proyectos adicionales, uno correspondiente a la solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano prevista en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en el predio ubicado en Avenida Reforma número 2603 y 2605, se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas corporativas, lo que adicionaría al flujo vehicular existente en la zona, 3,100 cajones de estacionamiento para el objeto de la presente, 194 cajones de estacionamiento por predio del desarrollo referido en segundo término y 235 cajones de estacionamiento por el proyecto referido en último término.-----

En ese sentido, los desarrollos propuestos para esa zona tendrían una proyección que se representa en la siguiente imagen: -----



La suma de todos estos proyectos modificaría la demanda de servicios, infraestructura y movilidad de la estructura vial en la zona, en consecuencia **mayor número de población flotante**; máxime que en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, en el apartado "Diagnóstico", se señala que existe una diversidad de alternativas para poder conectar a la población de la zona con el resto de las delegaciones, e incluso con los municipios conurbados del norte y poniente de la ciudad; sin





**Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210**

embargo, por la ubicación estratégica de esta demarcación las principales arterias y vías de comunicación **se observan saturadas en horarios de máxima demanda**, entre otras, la Avenida **Constituyentes**.-----

En el mismo apartado, menciona que se está dando el fenómeno de despoblamiento en la Delegación Miguel Hidalgo, mismo que responde a **cambios de uso del suelo e incremento en su valor comercial**, así como a la tercerización de las actividades económicas, lo que ocasionó **mayor número de población flotante y expulsión de habitantes** hacia otras zonas de la ciudad y a los municipios conurbados del Estado de México.-----

En razón de lo anterior, previo a la autorización de cualquier solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano, en el predio ubicado en Avenida Constituyentes 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo, es de suma importancia que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tome en cuenta todas las manifestaciones realizadas en los escritos presentados por los ciudadanos y lo señalado en el Diagnóstico del actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, en su caso realizar una consulta ciudadana efectiva respecto del proyecto solicitado y los que se pretendan realizar en la zona, con la finalidad de inducir y concertar que sus intereses particulares sean compatibles con los intereses colectivos de la zona, a fin de lograr un crecimiento urbano controlado y un desarrollo sustentable de la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Constituyentes número 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional con Oficinas sin Servicios, altura máxima de 9 metros, 50% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas"; y por Norma Particular para predios ubicados sobre Constituyentes, para predios de **3001 m² a más** se tendrá una altura de **18.00 m y 70% de área libre**.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210**

2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado parcialmente con barda, sin que se ejecuten trabajos de construcción.-----
3. El predio ubicado en Avenida Constituyentes 1100, cuenta con solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano prevista en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano de Ciudad de México, para cambiar de **Habitacional**, altura máxima de **18 metros o 3 niveles, 70 % de área libre**, a un proyecto consistente en la construcción de 3 torres de 3, 15 y 17 niveles de altura, destinado a oficinas y comercio en planta baja, 7 sótanos para **3, 100 cajones de estacionamiento**; la cual se encuentra en proceso de ser asignada a una sesión y dictaminada por el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano.-----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tomar en cuenta todas las manifestaciones realizadas en los escritos presentados por los ciudadanos, así como la situación que presenta la zona, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, para que en su caso y de ser procedente, considere negar el cambio de uso de suelo para el predio ubicado en Avenida Constituyentes 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo.-----
5. La modificación al citado Programa, cuenta con opinión de diversos vecinos de la zona, quienes consideran que tales desarrollos impactarán en la pérdida de superficie de áreas verdes, aumento en la afluencia vehicular y dificultad del tránsito, por ser una vialidad que comunica la zona centro con el sur poniente de la Ciudad, mayor demanda en servicios públicos e infraestructura en la zona.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.-----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-550-SOT-165
y acumulados PAOT-2015-573-SOT-174
PAOT-2015-588-SOT-184
PAOT-2015-630-SOT-210**

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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 quintuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/GBM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México.
paot.mx
T. 5265 0780, ext 13400
Página 7 de 7