



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 MAY 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1677-SOT-400 y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436, PAOT-2023-5345-SOT-1485, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de abril de 2022.

Con fechas 15 y 18 de agosto de 2023, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron 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: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 31 de agosto y 06 de septiembre de 2023.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**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: niveles), construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal) y ambiental (derribo de arbolado y ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).

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

**1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/5/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de



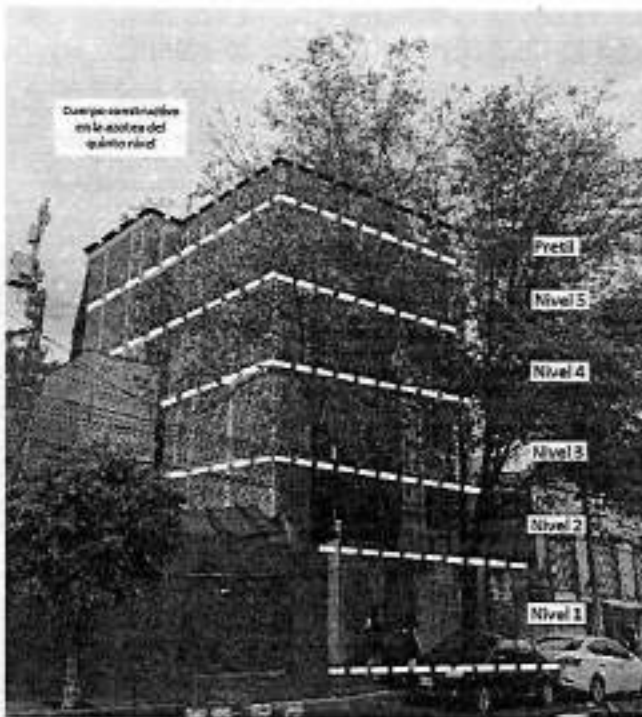
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

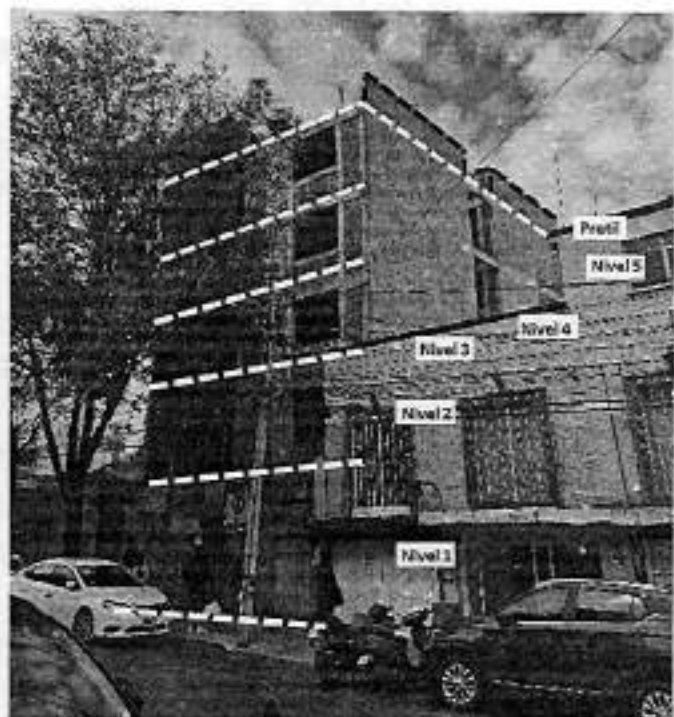
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 23 y 24 de noviembre y 11 de diciembre de 2023, se observó un inmueble de cinco niveles de altura en etapa de obra negra, con un cuerpo constructivo en la azotea, el cual se encontraba remetido respecto al alineamiento y desplantado en el extremo noroeste. -----



Fachada poniente.



Fachada sur y oriente.

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT el día 23 de noviembre de 2023

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

"(...)

Para el predio localizado en Avenida Tecamachalco número 243, Colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, con cuenta catastral 034\_046\_05, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HC 5/30/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad M = una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo vigente publicado (...) el 30 de septiembre de 2008.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 11 de diciembre de 2023, se identificó un inmueble de 5 niveles de altura con una construcción adicional en la azotea (cubo de escaleras y/o elevador), la cual aún se encuentra en proceso de construcción y remetida respecto al alineamiento de la calle. El inmueble se encuentra en proceso de construcción y deshabitado.
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:
  - 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
  - 02 Terrenos con pendiente natural en suelo urbano
  - 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
  - 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
  - 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
  - 09 Subdivisión de predios
  - 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
  - 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos
  - 18 Ampliación de construcciones existentes
  - 19 Estudio de impacto urbano
4. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación:



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

- *Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados*

5. *Considerando la zonificación H/5/30/M, y una superficie del predio de 198.70 m<sup>2</sup>; se permite una superficie máxima de construcción de 695.45 m<sup>2</sup>, en 139.09 m<sup>2</sup> de superficie de desplante (70%), 59.61 m<sup>2</sup> de área libre (30%) y la construcción de un máximo de 4 (cuatro) viviendas.*
6. *Durante el reconocimiento de hechos, se constató que el inmueble cuenta con una construcción adicional en la azotea, que de acuerdo con sus características físicas es un cubo de escaleras y/o elevadores. En razón de lo anterior, se desprende que el inmueble cuenta con 5 niveles de altura, ya que los cubos de escaleras y/o elevadores, se encuentran dentro de los supuestos establecidos por la Norma General de Ordenación número 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, los cuales no cuantifican como nivel adicional.*
7. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 11 de diciembre de 2023, se identificó un inmueble en proceso de edificación, con 5 niveles de altura con una construcción adicional en la azotea (cubo de escaleras y/o elevador); por lo anterior, el inmueble se apega al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable al caso H/5/30/M, la cual permite un máximo de 5 niveles de altura, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.*

(...)"

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, una persona que se ostentó como propietario del inmueble motivo de denuncia, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 04 de diciembre de 2023, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 44816-151CRJO22D, de fecha 20 de julio de 2022, que acredita la zonificación **HC/5/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). ---



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite niveles adicionales a los permitidos en la zonificación directa, por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Cabe mencionar que, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, se desprende que el predio objeto de investigación no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique la construcción de niveles adicionales. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, ubicada en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, conformada por 5 niveles, se apega al número máximo de niveles establecido en la zonificación aplicable **HC/5/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

## 2. En materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se establece que para **construir** y/o ampliar, 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. -----

Asimismo, el artículo 55 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, dispone que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra o instalación**. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

Por otra parte, el artículo 94 Ter de la **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México**, establece que para la construcción, ampliación, reparación o modificación de una obra, **previamente a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones** y demás actos administrativos, los solicitantes **deberán agotar el procedimiento de publicitación vecinal** en los términos que señala esa Ley. -----

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la Ley en cita en el párrafo inmediato anterior, el procedimiento de Publicitación Vecinal se tramitará ante la Alcaldía que corresponda con base en la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en el Reglamento de esta Ley, el cual es un **requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C**, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, transferencias de potencialidad, edificación y demás medidas que se establezcan en esa Ley, referente a las modalidades previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el entonces Distrito Federal. -----

En el mismo sentido, el artículo 94 Quater de la Ley en cita dispone que el propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en los términos establecidos en el mismo ordenamiento, y obtener la **Constancia de Publicitación Vecinal**. -----

En el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de mayo de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se constató un predio delimitado por tapias de madera, sin observar alguna lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial para Demolición ni de la Constancia de Publicitación Vecinal. Al interior se observó una estructura provisional a base de polines de madera y lámina, así como acumulación de cascajo y tubos de poliducto. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos en ejecución, herramientas ni trabajadores de obra. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito recibido vía correo electrónico en esta Subprocuraduría en fecha 27 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como autorizado del inmueble investigado, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: "(...) Que con fecha 09 de marzo de 2022, se nos acusó de recibido el escrito para los trabajos relacionados y fundamentados en apego del art. 62 del reglamento de construcciones mismos trabajos que no requieren Licencia de construcción especial en cualquiera de sus modalidades o tampoco se requiere Registro de Manifestación de construcción ya que se llevó a cabo el desmantelamiento de techos de lámina de asbesto y galvanizada, demolición mecánica de muros provisionales equivalente a 23 m2 equivalente a 11 metros lineales, retiro de vigas de madera y limpieza general del terreno, motivo por el cual dicho artículo ampara los trabajos antes mencionados. (...)". Asimismo, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Aviso de ejecución de obras del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, dirigido a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, de fecha 15 de febrero de 2022, con sello de recepción de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 09 de marzo de 2022, en el cual se manifestó que los trabajos constructivos "(...) **se basara en las siguientes fracciones:** Fracción VI. Demolición de hasta 60 m2 en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción Fracción X. Tapias que invadan la acera en una medida menor a 0.5 m Fracción XI.- Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. (...) dichos trabajos consistirán en:
  - Colocación de tapial a .40 centímetros del alineamiento del predio.
  - Desmantelamiento a mano de techos de lámina de asbesto
  - Desmantelamiento a mano de techos de lámina galvanizada
  - Demolición mecánica de muros provisionales, 23 m2, equivalente a 11 metros lineales.
  - Retiro de vigas de madera.
  - Retiro de laminas y materiales propios del desmantelamiento de techos de lámina mediante medios mecánicos.
  - Limpieza general de terreno. (...)° [sic]. -----
- Constancia de alineamiento y número oficial folio 47/2022, con fecha de expedición 10 de febrero de 2022. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400**  
**y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,**  
**PAOT-2023-5345-SOT-1485**

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio investigado cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal, Licencia de Construcción Especial para Demolición y Registro de Manifestación de Construcción, así como el Aviso de obras que no requieren manifestación de construcción, aportado por el particular. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que únicamente cuenta con Constancia de Alineamiento y número oficial folio 47/2022, de fecha de expedición 10 de febrero de 2022, así como el Aviso de ejecución de obras del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, documentales que coinciden con las aportadas por el particular.

Adicionalmente, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Earth y Google Maps, en las que se advierte que hasta **noviembre de 2019**, el predio investigado estaba delimitado por una barda de tabique y a lo largo del extremo este se encontraba desplantado un cuerpo constructivo de un nivel de altura; mientras que en el reconocimiento de hechos realizado el **19 de mayo 2022**, se constató que el predio se encontraba delimitado por tapias de madera, sin construcciones preexistentes al interior, únicamente una estructura provisional a base de polines de madera y lámina; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:

Vista desde alzado



**Noviembre de 2019**  
**Fuente: Google Maps**

Vista desde planta



**Año 2019**  
**Fuente: Google Earth**



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

Vista desde alzado



Vista hacia el interior del predio



19 de mayo de 2022

**Reconocimiento de hechos realizado por PAOT**

Ahora bien, como se refirió en párrafos precedentes, el particular manifestó que los trabajos realizados en el predio objeto de denuncia consistieron en desmantelamiento de techos de lámina y demolición de muros provisionales; es decir, trabajos menores conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que señalan que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar la demolición de hasta de 60 m<sup>2</sup> en una edificación de un solo piso, **sin afectar la estabilidad del resto de la construcción.** -----

No obstante, derivado de lo constatado en el reconocimiento de hechos y con base en el análisis multitemporal, se desprende que en el predio motivo de denuncia, que conforme a la Constancia de Alineamiento y número oficial folio 47/2022, cuenta con 10 m de frente y 20 m de largo, se llevó a cabo la demolición total del cuerpo constructivo desplantado en el extremo este, así como la demolición de la barda que delimitaba al predio, por lo que **los trabajos ejecutados no correspondieron con lo manifestado por el particular.** -----

Por lo tanto, **los trabajos ejecutados no encuadraron en los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, toda vez que se realizó la demolición total del inmueble preexistente, por lo que conforme al artículo 55 del citado Reglamento, requerían una licencia de construcción especial para demolición. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/REVC/OF-1075/2022, la Subdirección de Órdenes de Verificación de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que en fecha 26 de abril de 2022, ejecutó visita de verificación administrativa, con número de expediente 0179/2022/OB, procedimiento que se encontraba en substanciación. -----

Posteriormente, en fecha 30 de enero de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se constató un predio delimitado por tapias de madera, en el que se realizaban trabajos de obra nueva en etapa de cimentación; sin observar letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-3173-2023, notificado en fecha 20 de abril de 2023, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda el procedimiento con número de expediente 0179/2022/OB. En respuesta, mediante oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SCI/OF-724/2023, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que el procedimiento administrativo con número de expediente 0179/2022/OB, cuenta con Resolución Administrativa con número de oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SIC/OF-178/2022, de fecha 11 de agosto de 2022; no obstante, no anexó copia de dicha documental. -----

Al respecto, se giró un nuevo oficio a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, a efecto de que enviara copia simple de la resolución administrativa con número de oficio AMH/DGGAJ/DEJ/SIC/OF-178/2022, de fecha 11 de agosto de 2022; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Es de mencionar que, en los reconocimientos de hechos realizados en fechas 23 y 24 de noviembre de 2023, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble de cinco niveles de altura en etapa de obra negra, delimitado por tapias de madera, constatando lonas de clausura caídas. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos en ejecución. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

Al respecto, se giró un nuevo oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, la persona que se ostentó como propietario del inmueble motivo de denuncia, manifestó mediante escrito que "(...) a partir del día 19 de septiembre de 2023 a la fecha, prevalece el estado de clausura impuesto por la alcaldía (...)". Asimismo, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran planos arquitectónicos del proyecto denominado "Torre Tecamachalco". -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que el 26 de septiembre de 2023, se realizó una diligencia en el domicilio investigado, constatando que el inmueble contaba con ocho sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente 0042/2023/DU. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa con número de expediente 0042/2023/OB; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Posteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 11 de diciembre de 2023, se constató una obra nueva de 5 niveles con una construcción adicional en la azotea, en etapa de obra negra. Durante la diligencia no se constataron actividades constructivas en proceso ni trabajadores de la obra. Cabe mencionar que, en la evidencia fotográfica obtenida durante la visita, no se observan sellos de clausura. -----

Ahora bien, respecto a la **Publicitación Vecinal**, es importante destacar que si bien en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente (última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de mayo de 2023), este procedimiento no se establece como requisito indispensable para la procedencia de la expedición de la licencia de construcción especial para demolición, lo cierto es que con base en lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio motivo de denuncia comenzaron a ejecutarse trabajos de demolición previo al 19 de mayo de 2022, por lo que se encontraban sujetos a la aplicación de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que se encontraba vigente en ese



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

momento (última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de marzo de 2013), que establecía lo siguiente: -----

*"(...) **Artículo 94 Bis.** El Procedimiento de Publicitación vecinal, se tramitara ante la Delegación que corresponda a la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en esta Ley.*

*El Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley referente a las modalidades previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. (...).* -----

Lo subrayado es propio.

En esta tesitura, se desprende que el predio investigado debió agotar el procedimiento de publicitación vecinal para los trabajos de demolición, para obtener la respectiva Constancia de Publicitación Vecinal y la Licencia de Construcción Especial para Demolición, prevista en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, situación que no aconteció. Adicionalmente, los trabajos de obra nueva también debieron sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal; no obstante, no se tramitó la constancia de publicitación vecinal correspondiente. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos de demolición total del inmueble preexistente y de construcción de una obra nueva de 5 niveles, que se realizaron en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal para demolición ni para obra nueva, en contravención con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, aunado a que no contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo dispuesto en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si ha emitido acuerdo para el levantamiento del estado de clausura en el inmueble investigado, en caso contrario, llevar a cabo la reposición de los sellos correspondientes, a efecto de hacer valer el estado de clausura en el inmueble objeto de denuncia; así como valorar la implementación de las acciones legales procedentes, de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

### 3. En materia ambiental (derribo de arbolado).

El artículo 118 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México prevé que **para realizar** la poda, **derribo** o trasplante de **árboles se requiere de autorización previa** de la Alcaldía respectiva; y el artículo 119 de la citada Ley dispone que se equipara al derribo de árboles cualquier acto que provoque su muerte. -----

En fecha 19 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, donde se observó un individuo arbóreo al exterior del predio, sin constatar indicios de derribo de arbolado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si emitió Autorización para poda, trasplante o derribo de arbolado ubicado al interior y/o exterior del predio investigado. En respuesta, esa Dirección Ejecutiva informó que no cuenta con registros de Autorización para la realización de trabajos de poda, derribo o trasplante de arbolado. Aunado a ello, comunicó que el 23 de junio de 2022, se realizó una visita al predio investigado, con la finalidad de constatar evidencia de trabajos de poda o derribo de arbolado al exterior del predio, observando un árbol de la especie *Fraxinus uhdei* (fresno), con una estructura susceptible de mejora y una condición general buena; sin embargo, no se encontró evidencia de poda, derribo ni trasplante de arbolado. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Earth, en las que se advierte que **en el año 2019**, se encontraban dos individuos arbóreos al interior del predio investigado, en el extremo noroeste; sin embargo, en el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad el **19**



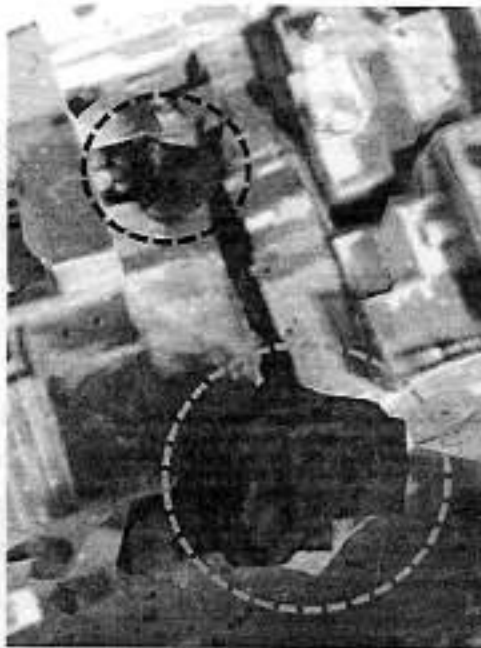
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

**de mayo de 2022**, no se constataron individuos arbóreos al interior del predio; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----

Individuo  
arbóreo ubicado  
al interior del  
predio



Individuo  
arbóreo ubicado  
al exterior del  
predio

Año 2019  
Fuente: Google Earth



19 de mayo de 2022  
Reconocimiento de hechos realizado por  
PAOT

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia ambiental, por el derribo de arbolado ubicado al interior del predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, esa Dirección General informó que el 26 de septiembre de 2023, se realizó una diligencia en el domicilio mencionado, sin constatar hechos que puedan constituir infracciones a la legislación ambiental. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que se llevó a cabo el derribo de arbolado al interior del predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, sin contar con la autorización correspondiente, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485

considerarlo procedente, instrumentar visita de inspección en materia ambiental, por el derribo de arbolado ubicado al interior del predio objeto de denuncia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

#### 4. En materia ambiental (ruido).

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 23 y 24 de noviembre de 2023, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en el lugar objeto de investigación, se observó una construcción de 5 niveles en etapa de obra negra, delimitada por tapias de madera. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos en ejecución, tampoco la presencia de trabajadores, por lo que no se percibieron emisiones sonoras asociadas a trabajos de obra. -----

No obstante, con el fin de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente y los recursos naturales, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, se exhortó al particular a implementar acciones tendientes a prevenir y evitar el impacto de las emisiones sonoras. En respuesta, una persona que se ostentó como propietario del inmueble motivo de denuncia, aportó mediante escrito copia simple de un programa calendarizado con los trabajos a realizar, con un horario de trabajo de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas, así como la maquinaria y herramienta a emplear durante el proyecto constructivo, con la información de los decibeles que generan y el número de horas a utilizarse por día. -----

Posteriormente, mediante actas circunstanciadas de llamada telefónica de fechas 30 de mayo de 2024, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que se realizaron llamadas telefónicas a las personas denunciantes del expediente citado al rubro. Al respecto, las 2 personas que atendieron la llamada manifestaron que no se han ejecutado trabajos de obra recientemente, por lo que no se han percibido emisiones sonoras. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que actualmente no se realizan trabajos de obra en el predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que no se generan emisiones sonoras por estas actividades. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Tecamachalco número 243, colonia Reforma Social, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **HC/5/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la totalidad del terreno). -----
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 44816-151CRJO22D, de fecha 20 de julio de 2022, que acredita la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----
3. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapias de madera, sin cuerpos constructivos preexistentes al interior, tampoco se observó lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición. Posteriormente, durante los reconocimientos de hechos más recientes se constató una construcción de cinco niveles de altura en etapa de obra negra, sin constatar trabajos constructivos en ejecución. -----
4. La construcción objeto de investigación, conformada por 5 niveles, se apega al número máximo de niveles establecido en la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

5. Los trabajos de demolición total del inmueble preexistente y de construcción de una obra nueva de 5 niveles, no contaron con Constancia de Publicitación Vecinal para demolición ni para obra nueva, en contravención con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, tampoco contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, ejecutó procedimiento de verificación administrativa con número de expediente 0042/2023/OB, en el que se ordenó imponer el estado de clausura, por lo que corresponde a esa Dirección Ejecutiva, informar si ha emitido acuerdo para el levantamiento del estado de clausura en el inmueble investigado, en caso contrario, llevar a cabo la reposición de los sellos correspondientes, a efecto de hacer valer el estado de clausura en el inmueble objeto de denuncia; así como valorar la implementación de las acciones legales procedentes, de conformidad con el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. De las constancias que integran el expediente, se desprende que se llevó a cabo el derribo de arbolado al interior del predio investigado, sin contar con la autorización correspondiente, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, de considerarlo procedente, instrumentar visita de inspección en materia ambiental, por el derribo de arbolado ubicado al interior del predio objeto de denuncia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
8. De las constancias que integran el expediente, se desprende que actualmente no se realizan trabajos de obra en el predio motivo de denuncia, por lo que no se generan emisiones sonoras por estas actividades. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-1677-SOT-400  
y acumulados PAOT-2023-5208-SOT-1436,  
PAOT-2023-5345-SOT-1485**

el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

----- **RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JANC/ACH/XCZ



EXPERIMENTAL REPORT 2013-2014-2015  
ADMINISTRATIVE REPORT 2013-2014-2015  
AND 2015-2016-2017

The following is a summary of the findings of the study. The study was conducted by the Office of the Mayor, City of New York, and the Office of the Comptroller, City of New York.

The study was conducted in accordance with the terms of the contract between the City of New York and the Office of the Comptroller, City of New York.

### EXECUTIVE SUMMARY

The study was conducted in accordance with the terms of the contract between the City of New York and the Office of the Comptroller, City of New York. The study was conducted by the Office of the Mayor, City of New York, and the Office of the Comptroller, City of New York.

The study was conducted in accordance with the terms of the contract between the City of New York and the Office of the Comptroller, City of New York. The study was conducted by the Office of the Mayor, City of New York, and the Office of the Comptroller, City of New York.

The study was conducted in accordance with the terms of the contract between the City of New York and the Office of the Comptroller, City of New York. The study was conducted by the Office of the Mayor, City of New York, and the Office of the Comptroller, City of New York.

The study was conducted in accordance with the terms of the contract between the City of New York and the Office of the Comptroller, City of New York. The study was conducted by the Office of the Mayor, City of New York, and the Office of the Comptroller, City of New York.