



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5426-SOT-1161

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2021-5426-SOT-1161**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de octubre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (separación de colindancias) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calzada Becerra número 28, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron 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 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, IV, VII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (separación de colindancias) y ambiental (derribo de arbolado), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México.

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

1. En materia de construcción (separación de colindancias)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Calzada Becerra número 28, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/5/30/M (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno).

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble con uso habitacional, con un frente aproximado de 6 metros y 6 niveles de altura. En la fachada se observaron láminas de acero colocadas de manera vertical ancladas a las colindancias, además se observó que la separación a las colindancias mide aproximadamente 10 cm.

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3437/2021, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 17703-151OJO18 de fecha 03 de abril de 2018 y otro Certificado con folio 41641-151TOJO19 de fecha 24 de octubre de 2019, ambos con zonificación **H/5/30/M** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), asimismo le aplica la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le otorga la **Norma General de Ordenamiento número 26** "Norma para incentivar la Construcción de Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular", en donde el uso de suelo solicitado para la Construcción de hasta 28 viviendas, con un



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5426-SOT-1161

precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA) incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 1750.00 m² en el total del predio, está permitido. -----

Asimismo, mediante oficios SEDUVI/DGPU/DGU/0285/2022 y SEDUVI/DGPU/DGU/0382/2022, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría en comento, informó que cuenta con los Certificados señalados en el párrafo anterior, así mismo cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-071/DOUL/62/18 con sello de recepción de fecha 12 de octubre de 2018, toda vez que se trata de una construcción dentro de la competencia del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el desarrollo de vivienda de interés social y popular para una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social conformada por 28 viviendas nuevas para el predio ubicado en Calzada Becerra número 28, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio DEO/CAT/2453/2021, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con un Proyecto Ejecutivo Liberado de acuerdo a la normatividad aplicable para el predio objeto de denuncia, integrado con las siguientes documentales: Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con folio A-071/DOUL/62/18 de fecha 12 de octubre de 2018 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con fecha de expedición de 03 de abril de 2018 y número de folio 17703-151TOJO18, documentales cuya emisión fue corroborada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Constancia de Alineamiento y Número Oficial de fecha 19 de mayo de 2017, así como planos arquitectónicos del proyecto y Memoria descriptiva, cuyo contenido se describe a continuación:-----

	Zonificación	Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles	Edificios	Viviendas	Cajones
17703-151TOJO18	H/5/30/M	453.80	317.66	70%	136.14	30%	Hasta 1,588.3	5	-	9	-
	H6/20 (Norma 26)		363.04	80%	90.76	20%	1,750.00	6	-	28	
	Memoria descriptiva		283.63	62.51%	170.17	37.49%	1701.78	6	2	28	12

Ahora bien, respecto a la separación de colindancias, durante el reconocimiento de hecho se constató una separación de colindancias de aproximadamente 10 cm, asimismo, de conformidad con lo señalado en el apartado 1.9 "Separación de edificios colindantes" de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México, toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, es decir 5 cm, por lo que el predio objeto de denuncia se ajusta a la separación de colindancias mínima establecida en la citada Norma.-----

De lo anterior se concluye que si bien la zonificación aplicable para el predio de mérito es H/5/30/M (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), a este le aplica **Norma General de Ordenamiento número 26** "Norma para incentivar la Construcción de Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular" al tratarse de una obra tramitada ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se otorgó la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) para vivienda de interés social conformada por 28 viviendas de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con números de folio 17703-151OJO18 y 41641-151TOJO19 de fechas 03 de abril de 2018 y 24 de octubre de 2019, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, también cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación o licencia de construcción especial con número de folio A-071/DOUL/62/18 de fecha 12 de octubre de 2018, tramitado ante dicha Secretaría. Asimismo, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con Proyecto Ejecutivo Liberado registrado para el predio objeto de denuncia. Por último, la separación de colindancias del predio en comento se adecua a la separación mínima establecida en las Normas técnicas complementarias para el diseño por sismo para la Ciudad de México.-----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar evaluación de riesgo derivado de los trabajos ejecutados en el predio de mérito, así como en predios colindantes y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5426-SOT-1161

2. En materia ambiental (derribo de arbolado).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio de mérito no se observó derribo ni afectación del arbolado, no obstante a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un estudio multitemporal en la herramienta Street View de la aplicación digital Google Maps, del cual se desprende la imagen de fecha de marzo 2020, en donde se constató un individuo arbóreo en la banqueta frontal al predio objeto de denuncia, por lo que dicho individuo arbóreo fue retirado del sitio para dar lugar al acceso vehicular del predio. -----



Google Maps-Street View: Marzo de 2020.



Reconocimiento de Hechos: 07 de abril de 2022.



Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios AMH/DESU/SPJ/178/2021, AMH/DESU/DMAS/SBAV/UDVAVA/031/2022, la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que no cuenta con registro de solicitud, autorización de poda, derribo y/o trasplante de arbolado para el predio objeto de denuncia. -----

En conclusión, toda vez que se realizó el derribo del individuo arbóreo señalado anteriormente sin contar con autorización de la Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-04074-2022, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, de la Secretaría de Medio Ambiente, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio objeto de denuncia, y en su caso imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponda, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, sin embargo, no se cuenta con respuesta al momento de la presente Resolución, por lo que en atención a los incumplimientos referidos corresponde a dicha Dirección atender lo solicitado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 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 Calzada Becerra número 28, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación H/5/30/M (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 17703-151OJO18 y fecha de expedición 03 de abril de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instrumento mediante el cual le aplica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) para vivienda de interés social conformada por 28 viviendas que le otorga la Norma General de Ordenamiento número 26 al tratarse de un proyecto de obra tramitado ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se observó un inmueble con uso habitacional, con un frente aproximado de 6 metros y 6 niveles de altura. En la fachada se observaron láminas de acero colocadas de manera vertical ancladas a las colindancias, además se observó que la separación a las colindancias mide aproximadamente 10 cm, distancia que se adecua a la separación de colindancias mínima de 5 cm establecida en el apartado 1.9



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5426-SOT-1161

"Separación de edificios colindantes" de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México.

3. Al tratarse de un proyecto a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación o licencia de construcción especial con número de folio A-071/DOUL/62/18 de fecha 12 de octubre de 2018, tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Proyecto Ejecutivo Liberado de acuerdo a la normatividad aplicable para el predio objeto de denuncia, para la construcción de 28 viviendas en 6 niveles de altura, distribuidas en dos edificios, lo anterior para el predio de mérito.
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar evaluación de riesgo derivado de los trabajos ejecutados en el predio Calzada Becerra número 28, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo, así como en predios colindantes y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
6. Se realizó el retiro de un individuo arbóreo ubicado en la acera frontal del predio objeto de denuncia sin contar con Autorización por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo.
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, de la Secretaría de Medio Ambiente, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Calzada Becerra número 28, Colonia Tacubaya, Alcaldía Miguel Hidalgo, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-04074-2022.

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

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

----- R E S U E L V E -----

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Resiliencia de la Alcaldía Miguel Hidalgo y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de 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.

ICP/RAGT/AAC

Medellín 202, piso 5, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621