



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 2023

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-2022-3866-SOT-1035, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de julio de 2022, una persona que omitió manifestarse respecto a la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades comerciales y de servicios en el predio ubicado en calle Monte Everest número 705, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de julio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Mediante Acuerdo de fecha 25 de octubre de 2022, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de construcción, de conformidad con lo señalado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.

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

#### 1. En materia de desarrollo (uso de suelo).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDEUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec"**



Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035

del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> del terreno), donde los usos de suelo **para comercio y servicios**, incluyendo restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, **se encuentran prohibidos**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de octubre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un predio delimitado con tapias metálicas, y al interior se observó un inmueble de 2 niveles. Durante la diligencia no se constataron actividades mercantiles. -----

Al respecto, se giró oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o administrador del predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 03 de noviembre de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de "EVEREST705 S.A. DE C.V.", manifestó entre otros hechos lo siguiente: "(...) Por lo que respecta al punto 6 en el cual se requiere el Certificado de Uso de Suelo el cual acredite la actividad comercial y de servicios dentro del inmueble, particularmente el giro de restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas, hago saber que dentro del inmueble no se está realizando ninguna actividad comercial, lo que tampoco hay que acreditar el ejercicio de ninguna actividad. (...)". -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio investigado expidió certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, y/o Certificado de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que se acredite el uso de suelo para comercios y servicios (restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas, bar, cantina, centro social nocturno). En respuesta, la Subdirección de Desarrollo Geomático adscrita a la Dirección General en comento, informó que realizó una búsqueda en el sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Digital (CUZUS Digital), localizando el siguiente documento: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 15088-151TRJO15D, de fecha 29 de junio de 2015, que acredita que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HU/3/9m/33** (Habitacional Unifamiliar, 3 niveles máximo de construcción, 9 metros máximo de altura, 33% mínimo de área libre). -----

Cabe mencionar que, derivado de la revisión al certificado aportado por la SEDUVI, se advierte que **no certifica que los usos de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas están permitidos** en el inmueble investigado. -

Adicionalmente, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la SEDUVI, informó que de conformidad con el Decreto que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía (antes Delegación) Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de septiembre de 2021, al inmueble objeto de investigación le aplica la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> del terreno), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para **restaurante con o sin venta de bebidas alcohólicas se encuentra prohibido**; mientras que los usos de suelo de **bar, cantina y centro social nocturno no se encuentran clasificados** en la Tabla de Usos del Suelo del citado Programa, por lo que **el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos**. -



Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que hasta **agosto de 2011**, el inmueble investigado contaba con 2 niveles y se encontraba delimitado con un cerco vivo, sin observar letreros con información de alguna denominación o razón social, tampoco se advierte que el inmueble se utilizara para alguna actividad mercantil; posteriormente, en **abril de 2014**, se advierte que el inmueble estaba delimitado con tapiales metálicos; y para **enero de 2023**, se advierte que en el predio se realizan intervenciones constructivas; tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Maps

Del análisis anterior, se desprende que no hay indicios de que en el inmueble objeto de investigación se ejerciera un uso distinto al habitacional, por lo que éste deberá sujetarse a la zonificación vigente **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> del terreno) que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, o la que en su caso aplique derivado de las modificaciones o actualizaciones del citado Programa. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Monte Everest número 705, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> del terreno), donde los usos de suelo **para comercio y servicios, incluyendo restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentran prohibidos** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Lomas de Chapultepec” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite actividades comerciales o de servicios; sin embargo, no se constataron actividades mercantiles. -----



Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035

## 2. En materia de construcción.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra, 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de octubre de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, los cuales contaban con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente **0350/2022/OB**, de fecha 25 de agosto de 2022. Al interior se observó un inmueble preexistente de 2 niveles, en el que se realizaron trabajos recientes de construcción de una barda. Durante la visita no se constataron actividades constructivas en ejecución ni trabajadores de la obra. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado anterior, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 03 de noviembre de 2022, la persona que se ostentó como apoderado legal de “EVEREST705 S.A. DE C.V.”, manifestó que respecto de los trabajos constructivos: “(...) mi representada está substanciando el procedimiento administrativo del cual se derivó la colocación de sellos de suspensión, (...) dentro del procedimiento antes mencionado se exhibió el aviso de ejecución de obras que no requieren manifestación de Construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin embargo, derivado de la suspensión de actividades no se está efectuando trabajo alguno. (...)”. Asimismo, aportó copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentra la siguiente: -----

- Aviso de Ejecución de Obras de Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con sello de recepción de fecha 04 de agosto de 2022, ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, en el que se manifestó que se realizarían trabajos de obra menor de reparación y reposición de acabados de la construcción dentro del inmueble, así como en fachada, tales como: impermeabilización, reparación y reposición de acabados de la construcción, renovación de baños y cancelería, cambio de pintura al interior y exterior, colocación de vidrios, colocación de muebles y estantería, cambio de piso, mantenimiento y remodelación del predio, sin afectar elementos estructurales del inmueble. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción y/o aviso para realizar trabajos al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que únicamente localizó el Registro de Manifestación de Construcción número FMH-A-008-14, de fecha 22 de octubre de 2014. -----

Por otro lado, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con imágenes fotográficas en las que se advierte que el inmueble investigado contaba con sellos de Suspensión de Actividades con números de expediente **0797/2021/PC y 0480/2020/OB**, los cuales fueron retirados; y posteriormente, en fecha 25 de agosto de 2022, se colocaron nuevamente sellos de Suspensión de Actividades, con un número de expediente distinto. -----



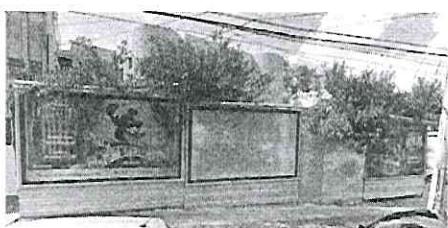
Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades con números de expediente 0797/2021/PC, 0480/2020/OB y 0350/2022/OB, así como el estado que guardan los procedimientos. En respuesta, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a la Dirección Ejecutiva en comento, informó lo siguiente:

- Respecto del procedimiento **0480/2020/OB**, en cumplimiento a la sentencia de fecha 06 de abril de 2022, emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se ordenó el levantamiento de los sellos de suspensión de actividades y el archivo del expediente.
- Por cuanto hace al procedimiento número **0797/2021/PC**, mediante resolución administrativa de fecha 20 de junio de 2022, se ordenó imponer la clausura total y una sanción económica por no exhibir el Programa Interno de Protección Civil; posteriormente, mediante Acuerdo Administrativo de fecha 01 de julio de 2022, se ordenó el levantamiento de los sellos de clausura, toda vez que se tuvo por cumplimentada la sanción económica.

Posteriormente, en fecha 11 de abril de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando que el predio continúa con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo, con número de expediente **0350/2022/OB**. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos.

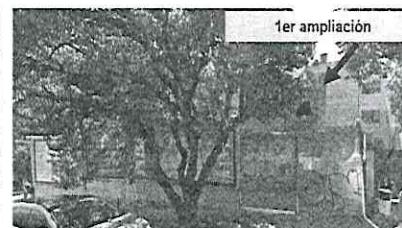
Al respecto, se realizó otro análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que a partir de **mayo de 2014** se comenzaron a realizar intervenciones constructivas en el inmueble motivo de denuncia, observando una ampliación en proceso de construcción en la colindancia oeste del predio, así como sellos de suspensión de actividades de la Alcaldía Miguel Hidalgo; posteriormente, para **diciembre de 2016**, se advierte que los trabajos constructivos de ampliación de un segundo nivel se encontraban en etapa de acabados; para **noviembre de 2019**, se observa que se realizaron intervenciones de apertura de vanos en el segundo nivel del inmueble preexistente y otra ampliación de 2 niveles en la colindancia oeste; y **desde marzo de 2021 hasta abril de 2023**, se advierte que el predio se ha mantenido con las mismas características constructivas y con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo; tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Mayo 2014



Diciembre 2016



Marzo 2019



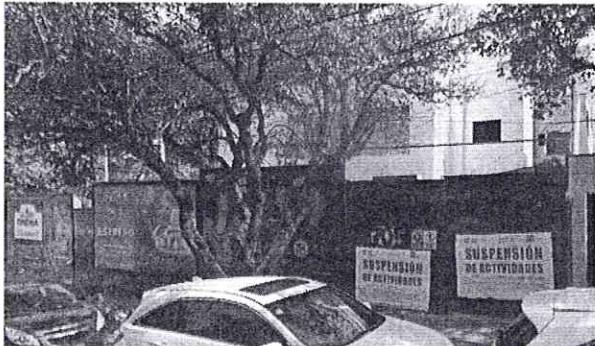
Apertura de vanos  
paot.mx T. 5265 0780 ext. 13621  
Noviembre 2019



Página 5 de 8



Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035



Marzo 2021



Abril 2023

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Por lo que derivado del análisis descrito en el párrafo precedente, se desprende que a la fecha de presentación de la denuncia (julio de 2022) el inmueble objeto de investigación ya contaba con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo.

De lo antes expuesto, se concluye que para los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Monte Everest número 705, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, el particular presentó un Aviso de Ejecución de obras al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en fecha 04 de agosto de 2022; no obstante, el día 25 del mismo mes y año, la Alcaldía Miguel Hidalgo impuso sellos de suspensión de actividades con número de expediente **0350/2022/OB**, estado que se mantiene en el predio, tal y como fue constatado por personal adscrito a esta Entidad durante el reconocimiento de hechos realizado el 11 de abril de 2023.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades con número de expediente 0350/2022/OB, así como el estado que guarda el procedimiento; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

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

- Al predio ubicado en calle Monte Everest número 705, colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Chapultepec" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1,000 m<sup>2</sup> del terreno), donde



**Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035**

**los usos de suelo para comercio y servicios, incluyendo restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas, se encuentran prohibidos.**

No cuenta con certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades, que acredite los usos de suelo para restaurantes con o sin venta de bebidas alcohólicas.

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado con tapias metálicas y al interior un inmueble preexistente de 2 niveles, sin constatar trabajos constructivos ni actividades mercantiles.
3. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría con las imágenes de Google Maps, se desprende que en el inmueble objeto de investigación no se ha ejercido el uso comercial ni de servicios; y que desde el año 2014 comenzaron a realizar trabajos constructivos. Adicionalmente, se advierte que el inmueble ha contado con sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo en distintas fechas.
4. La Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que para el inmueble motivo de denuncia únicamente localizó un registro de manifestación de construcción del año 2014.
5. La Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que el predio investigado contó con procedimientos administrativos con números de expediente 0480/2020/OB y 0797/2021/PC, los cuales se encuentran concluidos; el primero en cumplimiento a una sentencia emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, y el segundo mediante Acuerdo Administrativo emitido la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, toda vez que se tuvo por cumplimentada la sanción económica.
6. Durante un reconocimiento de hechos realizado el 11 de abril de 2023, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el predio objeto de denuncia continúa con sellos de suspensión de actividades con número de expediente 0350/2022/OB, por lo que corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión de actividades con número de expediente 0350/2022/OB, así como el estado que guarda el procedimiento; enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3866-SOT-1035

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 la persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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/MAZA