



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3141-SOT-693

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 JUL 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3141-SOT-693, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de junio 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca) en el predio ubicado en calle Palacio de Versalles número 255, colonia Lomas de Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dicha diligencia en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (afectación de barranca), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----



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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

De las documentales que obran en el expediente se desprende que el predio ubicado en calle Palacio de Versalles número 255, colonia Lomas de Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo, es el resultado de la fusión de 2 predios para cual contó con Licencia de Fusión de DGSJG/DERA/SL/AR/FUS027/2018 de fecha de expedición 09 de julio de 2018, fusión de la cual resultó en un predio con una **superficie total de 2,296.49 m²**, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 823/2018 de fecha de expedición 08 de agosto de 2018. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HU/3/55 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros o 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre). --

Asimismo, de conformidad con el referido Programa Parcial al predio de referencia le aplica lo siguiente: -----

"(...) NORMAS DE COMPLEMENTARIAS PARTICULARES.

HABITACIONAL, UNIFAMILIAR.

Todos aquellos predios dentro de la Zedec, serán habitacional unifamiliar, excepto aquellos señalados en el plano de la Zedec. La altura máxima de construcción será de 9.00 m. o 3 niveles. La superficie libre de construcción será de 65% de la superficie del Predio, EL LOTE TIPO SERÁ DE 1000 m², para los predios mayores, el número de viviendas será de acuerdo a lo siguiente:

<i>Lote hasta 1500 m²</i>	<i>1 vivienda.</i>
<i>Lote de 1501 m², a 2500 m²</i>	<i>2 viviendas.</i>
<i>Lote de 2501 m², a 3500 m²</i>	<i>3 viviendas.</i>
<i>Lote de 3501 m², a 4500 m²</i>	<i>4 viviendas.</i>
<i>Lote de 4501 m², a 5500 m²</i>	<i>5 viviendas.</i>

Con objeto de proteger los terrenos en desniveles (con pendientes mayor al 15%) las construcciones podrán tener alturas hasta 15.00 m. o 5 niveles, no debiendo rebasar 9.00 m. o 3 niveles sobre el nivel de banquetas, dejando 55% del predio como área jardinada un máximo de 15%, para circulaciones, servicios kioscos, casetas de vigilancia, etc., quedando el 30% del área como desplante (...). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias y letrero de obra, con trabajos de obra consistentes en el habilitado de acero para el muro de contención, identificando una grúa, maquinaria, material de construcción y la presencia de trabajadores en el lugar. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02580-2021 emitido por esta Subprocuraduría en fecha 12 de octubre de 2021, quien se ostentó como apoderado de la persona moral "Esquina SM, S.A. de C.V.", propietaria del predio de referencia, proporcionó copia simple de diversas



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3141-SOT-693

documentales, entre otras, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11607-151SOJE20 de fecha de expedición 24 de agosto de 2020; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 823/2018 de fecha de expedición 08 de agosto de 2018; Licencia de fusión de predio número DGSJG/DERA/SL/AR/FUS027/2018 de fecha de expedición 09 de julio de 2018; Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-020-19 de fecha de expedición 16 de abril de 2019 con vigencia al 16 de abril de 2022. -----

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó que para los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación cuenta con lo siguiente: -----

- Constancia de Publicitación Vecinal folio F-035-2019 de fecha 10 de abril de 2019; -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 470/2018 de fecha 27 de abril de 2018; ----
- Licencia de Construcción Espacial número MHLE/D/190/2018 de fecha 26 de junio de 2018; --
- Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-020-19 de fecha de 16 de abril de 2019; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 42469-151SOJE18 de fecha de expedición 17 de agosto de 2018. -----

De lo anterior se desprende que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 42469-151SOJE18 de fecha de expedición 17 de agosto de 2018, cuya vigencia para ejercer los derechos consignados en el mismo, es de un año a partir de la fecha de expedición, es decir, hasta el 17 de agosto de 2019 y considerando que la Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-020-19 se registró el 16 de abril de 2019, se colige que los derechos del referido Certificado se ejercieron durante la vigencia del mismo. -----

Del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende que el proyecto de obra nueva consistente en 2 viviendas en 2 niveles de altura, en una superficie de desplante de 1,033.42 m² (45%), área libre de 1,263.07 m² (55%), superficie de habitable bajo nivel de banquetta de 2,066.84 m², superficie de construcción total sobre nivel de banquetta de 319.53 m², y superficie total por construir 2,386.40 m², se apega a la zonificación HU/3/55 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros o 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre), tal como continuación se describe: -----

Elementos	RMH-B-020-19	CUZUSD 42469-151SOJE18
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	2,296.49 m ²	2,296.49 m ²
Niveles	2	3
Superficie libre	1,263.07 m ² (55%)	1,263.06 m ² (55%)
Superficie de desplante	1,033.42 m ² (45%)	1,033.42 m ² (45%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	319.56 m ²	3,100.26 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta	2,066.84	0
Número de viviendas	2	2

En conclusión, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 42469-151SOJE18 de fecha de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3141-SOT-693

expedición 17 de agosto de 2018, no obstante lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Manifiesto de Construcción tipo B folio RMH-B-020-19, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2. En materia ambiental (afectación de barranca)

Es menester señalar que de acuerdo a la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, el predio objeto de **denuncia no es colindante con algún Área de Valor Ambiental y/o Área Natural Protegida** de la Ciudad de México; por lo que no se requiere de Autorización de Impacto Ambiental. -----

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se da cuenta que el predio investigado colinda con un área de cobertura forestal; por lo que afecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si respecto al predio investigado y el área colindante, se ha emitido Autorización de Impacto Ambiental. Al respecto, la referida Dirección informó que con respecto del área colindante con el predio investigado, cuenta con una solicitud de información respecto de un Permiso Administrativo Temporal Revocable, para el acondicionamiento de la misma, la cual fue atendida mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/012207/2018, en la cual se refiere que para la intervención de la misma, únicamente se requiere de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental. -----

En razón de lo anterior, par efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, realizar visita de inspección en el área en comento, ubicada al costado norte del predio objeto de investigación; a efecto de constatar que no se hayan realizado trabajos en dicha área, y en su caso que cuente con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental correspondiente; e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan; y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 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. El predio objeto de investigado es el resultado de la fusión de 2 predios, tal como quedó asentado en la Licencia de Fusión de DGSJG/DERA/SL/AR/FUS027/2018, de la cual resultó en un predio con una superficie total de 2,296.49 m², de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 823/2018 de fecha de expedición 08 de agosto de 2018, asignando el número oficial 255 de la calle Palacio de Versalles, colonia Lomas de Reforma, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3141-SOT-693

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas Altas, Real de las Lomas, Lomas de Reforma, Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HU/3/55 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros o 3 niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre). Asimismo, al contar con una superficie de entre 1,501 m², a 2,500 m², el número máximo de viviendas permitidas será de 2 (dos). -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias y letrero de obra, con trabajos de obra consistentes en el habilitado de acero para el muro de contención, identificando una grúa, maquinaria, material de construcción y la presencia de trabajadores en el lugar. -----
4. El proyecto que se ejecuta en el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-020-19 de fecha de expedición 16 de abril de 2019 con vigencia al 16 de abril de 2022, para el proyecto de obra nueva para uso habitacional para 2 viviendas en 2 niveles de altura, mismo que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 42469-151SOJE18 de fecha de expedición 17 de agosto de 2018. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Manifestación de Construcción tipo B folio RMH-B-020-19, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. En materia ambiental, de acuerdo con a la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el predio motivo de la denuncia no es colindantes con algún Área de Valor Ambiental y/o Área Natural Protegida de la Ciudad de México, no obstante, colinda con un área de cobertura forestal para lo cual contó con una solicitud de información respecto de un Permiso Administrativo Temporal Revocable para el acondicionamiento de la misma; por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, realizar visita de inspección en el área en comento, ubicada al costado norte del predio objeto de investigación; a efecto de constatar que no se hayan realizado trabajos en dicha área, y en su caso que cuente con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental correspondiente; e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan; y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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-2021-3141-SOT-693

----- 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 y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, así como Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones 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. -----

IGP/RAGT/BCP