

**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 DIC 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-249-SOT-106 y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152 y PAOT-2017-2023-SOT-849, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas de 24 de enero, 3 de febrero y 30 de junio de 2017, tres 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado y ruido), en el predio ubicado en Avenida Constituyentes número 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 31 de enero, 10 de febrero y 6 de julio de 2017.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO y SÉPTIMO, de los acuerdos referidos en el primer párrafo, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 03 de febrero de 2017: se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos y a decir del encargado de la obra se realizan trabajos de limpieza del terreno.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

Reconocimiento de hechos de fecha 9 de febrero de 2017: se constataron trabajos de excavación al interior del predio y la existencia de 2 camiones de carga con arena, en el predio delimitado por tapiales metálicos, sin ostentar letrero con los datos de la obra. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 7 de marzo de 2017: se constataron trabajos de excavación, 2 montículos de arena, sin ostentar letrero con datos del Registro de Manifestación de construcción, no se observó, el derribo de arbolado en el predio, en su interior se ubican árboles en pie. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 6 de junio de 2017: se constató el predio delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-076-17, con vigencia del 4 de mayo de 2017 al 4 de mayo de 2020. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 6 de julio de 2017: se constató la existencia de sellos de clausura de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México de fecha 28 de junio de 2017. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2017: se constató que fueron retirados los sellos impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, asimismo, se observó la entrada y salida de camiones de carga con arena producto de los trabajos de excavación al interior del predio. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de agosto y 23 de octubre de 2017: se constató que al interior del predio objeto de investigación se realizaban trabajos de excavación, el cual está delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-076-17. -----

Reconocimiento de hechos de fechas 23 de julio y 9 de octubre de 2018: se observó que el predio delimitado por tapiales metálicos ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RMH-C-006-2018, fecha de inicio 29 de junio de 2018 y termino 29 de junio de 2021, al interior se observó el desplante de un cuerpo constructivo de 4 niveles y 3 sótanos, a base de estructura de acero. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento diera respuesta a lo solicitado. -----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-1254-2017, de fecha 7 de febrero de 2017), informar si la solicitud de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo vigente para Miguel Hidalgo, para el predio ubicado en Avenida Constituyentes número 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo, fue dictaminada por el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en qué etapa del proceso se encuentra.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/0305/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, informó que la solicitud de modificación a los Programas de Desarrollo Urbano para el predio en referencia, registrada con el número de folio 2487-341MECA15, aún se encuentra en proceso de ser asignada a una sesión y dictaminada por el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano, derivado de que aún no ha sido programada una fecha para la presentación de solicitudes de Modificación a los Programas de Desarrollo Urbano de conformidad con el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

A la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-1256-2017, PAOT-05-300/300-2316-2017, PAOT-05-300/300-3515-2017, de fecha 7 de febrero, 9 de marzo y 19 de abril de 2017), informar si se realizó la inscripción en ese Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de algún Decreto que modifique el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Lomas Altas, Lomas de Reforma y Plan de Barrancas del Programa Delegacional de Desarrollo vigente en la Delegación Miguel Hidalgo, para el predio objeto de investigación.-----

Al respecto, mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRPP/1540/2017 y SEDUVI/DGAU/DRPP/1870/2017, de fechas 16 y 29 de marzo de 2017, informó que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS, REAL DE LAS LOMAS, LOMAS DE REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 11 de noviembre de 1992, el cual forma parte integrante del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del distrito Federal el 30 de septiembre de 2008, determina que al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional/Oficinas sin Servicios, altura máxima 18 metros, 70% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m², donde los usos de suelo permitidos son: vivienda, embajadas, representaciones



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

oficiales de gobierno, extranjeras sin atención al público, oficinas privadas y agencias de publicidad, consultorios médicos, talleres mecánico-dentales, laboratorios de análisis clínicos y radiografías, estacionamientos públicos y privados, jardines y parques.-----

Asimismo, informó que una vez concluidas las actividades de búsqueda en los registros de esa Dirección, no se localizó inscripción de modificación del programa Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS, REAL DE LAS LOMAS, LOMAS DE REFORMA Y PLAN DE BARRANCAS".-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-1255-2017, PAOT-05-300/300-2316-2017, PAOT-05-300/300-3515-2017 y PAOT-05-300/300-4915-2017, de fechas 7 de febrero, 9 de marzo, 19 de abril, 7 de junio, 6 de julio y 14 de agosto de 2017), remitir copia certificada de todos los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y/o Certificados de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos expedidos para el predio e informar si emitió Dictamen con folio DGAU.16/DEIU/071/2016, en materia de Impacto Urbano para el predio investigado. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRRPP/3396/2017, informó que en los archivos de esa Dirección se localizaron los siguientes Certificados: -----

1. Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 57607, expedido en fecha 27 de noviembre del 2000.-----
2. Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico folio 62501-182CAED09, expedido en fecha 23 de octubre de 2009.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 50580-181CAED11, expedido en fecha 1° de noviembre de 2011.-----
4. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio **96653-151MAMA14**, expedido en fecha 5 de diciembre de 2014.-----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 2822-151MAMA15, pedido en fecha 4 de febrero de 2015.-----
6. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **29110-151JIAR16**, expedido en fecha 9 de mayo de 2016.-----
7. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36457-151ROJE16, expedido en fecha 3 de junio de 2016.-----
8. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28069-151RIMA17, expedido en fecha 26 de abril de 2017.-----

Dichos Certificados fueron remitidos en copia certificada a excepción de los Certificados con números de folio 96653-151MAMA14 y 29110-151JIAR16, toda vez que fueron mal emitidos, por lo que se enviaron a la Dirección de Servicios Jurídicos a fin de iniciar las acciones legales conducentes.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

No obstante lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/5068/2017, de fecha 7 de agosto de 2017, remitió copia de los Certificados con números de folio 96653-151MAMA14 y 29110-151JIAR16.---

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/5506/2017, de fecha 23 de noviembre de 2017, informó que realizada la búsqueda en los archivos de Operación Urbana y Licencias dependiente de esa Dirección, se localizó el oficio DGAU.16/DEIU/071/2016 de fecha 15 de diciembre de 2016, para el proyecto de construcción de un edificio de oficinas corporativas denominado "Corporativo Constituyentes 1100", remitió copia simple del mismo.-----

A la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-5919-2017 y PAOT-05-300/300-7063-2017, de fechas 6 de julio y 14 de agosto de 2017), informar si esa Dirección ha iniciado alguna acción legal en contra de los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio **96653-151MAMA14** y **29110-151JIAR16**, expedidos en fecha **5 de diciembre de 2014** y **9 de mayo de 2016**. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/SAC/B/2867/2017, de fecha 18 de agosto de 2017, informó que el presente asunto se encuentra en integración, en espera de que el Órgano Político Administrativo correspondiente remita la información solicitada, la cual resulta necesaria para que esta área a mi cargo esté en aptitud de determinar las acciones a realizar.-----

A la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo.- (ofs. PAOT-05-300/300-1253-2017 y PAOT-05-300/300-4922-2017, de fechas 7 de febrero y 7 de junio de 2017), informar si cuenta con las siguientes documentales: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial, Memoria descriptiva, Proyecto de protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio DGSJyG/DERA/2019/2017, de fecha 22 de febrero de 2017, informó que una vez realizada la búsqueda en los archivos de la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones del año 2009 a la fecha no se encontró ningún registro de Licencia de Construcción Especial ni Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades para el predio objeto de investigación.-----

No obstante lo anterior, mediante oficio DGSJG/DERA/SL/7979/2017, de fecha 20 de junio de 2017, informó que "(...) **una vez revisados los archivos que obran en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, se encontraron Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en la modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-076-17, registro No. RMH-B-076-17, con fecha de ingreso 4 de mayo de 2017, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 340/17, con fecha de expedición 07 de abril de 2017, Memoria Descriptiva, Certificado Único de Zonificación de Uso**



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

del Suelo folio 29110-151-JIAR16, con fecha de expedición 9 de mayo de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (...).-----

Adicionalmente, en fecha 11 de agosto de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en la modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-076-17, del que se obtuvo copia simple de las documentales descritas en el párrafo previo.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-7146-2018, de fecha 6 de agosto de 2018, esta Subprocuraduría solicitó remitir copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial, Memoria descriptiva, Proyecto de protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, mediante oficio MH/DGSJG/DERA/SL/MC/0457/2018, de fecha 21 de septiembre de 2018, informó que después de realizar una búsqueda en el archivo de esa Dirección, se encontró el expediente integrado con motivo de la Manifestación de Construcción folio FMH-B-073-2017, mismo que pone a consulta directa en las oficinas de esa Dirección.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría en fecha 11 de octubre de 2018, realizó la consulta de los expedientes integrados con motivo del trámite de los registros de manifestación de construcción RMH-B-076-2017 y RMH-006-2018, en donde se obtuvo copia simple de las documentales que integran dichos expedientes.-----

A la Dirección Ejecutiva Jurídica de la entonces Delegación Miguel Hidalgo.- (ofs. PAOT-05-300/300-1252-2017, PAOT-05-300/300-2230-2017, PAOT-05-300/300-2319-2017, PAOT-05-300/300-4916-2017, de fechas 7 de febrero, 9 de marzo y 7 de junio de 2017), realizar las acciones de verificación en materia de construcción obra nueva en el predio investigado, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de cumplir con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, **sin que a la fecha de emisión del presente diera respuesta a lo solicitado**.-----

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la entonces Delegación Miguel Hidalgo.- (of. PAOT-05-300/300-1391-2017 y PAOT-05-300/300-2317-2017, de fechas 10 de febrero y 9 de marzo de 2017), si emitió autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente para el predio objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio DMHY/DESU/JDRL/0131/2017, de fecha 2 de marzo de 2017, informó que no se cuenta con ningún antecedente para derribo de arbolado en el predio de mérito. -----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-5891-2017, PAOT-05-300/300-7061-2017 y PAOT-05-300/300-3740-2018, de fechas 6 de julio y 14 de agosto de 2017 y 24 de abril de 2018), informar si emitió autorización en materia de impacto ambiental y/o Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para la construcción (obra nueva) que se lleva a cabo en el predio objeto de investigación. Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/9555/2017, de fecha 22 de agosto de 2017, informó que obra en los archivos de esa Unidad el expediente acumulado con números de folios 04858/17 y 04861/17, relacionado con el Estudio de Daño Ambiental y la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad General para los proyectos denominados "demolición del Predio Avenida Constituyentes 1100" y "Corporativo Constituyentes 1100", respectivamente.-----

En el expediente referido se emitió el acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/008460/2017, de fecha 14 de julio de 2017, mediante el cual se estableció que en virtud de que el interesado no desahogó el requerimiento realizado por esta unidad administrativa mediante el diverso SEDEMA/DGRA/DEIA/003961/2017, por lo tanto, esa Dirección se vio imposibilitada a realizar una correcta evaluación del proyecto pretendido, por lo cual se puso fin al procedimiento iniciado.-----

Posteriormente, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/06312/2018, de fecha 25 de mayo de 2018, informó que no se ha ingresado nuevo trámite ambiental ante esa Dirección General, relativo a las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia; sin omitir señalar que el expediente acumulado con números 04858/17 y 04861/17, relacionado con el Estudio de Daño Ambiental y la Manifestación de Impacto Ambiental en modalidad General para los proyectos denominados "Demolición del Predio Avenida Constituyentes 1100" y "Corporativo Constituyentes 1100", respectivamente, es materia de los juicios de nulidad IV-4411/2017 y TJ-IV-3711/2018, promovidos por la empresa Consticorp, S.A.P.I de C.V., lo cuales se siguen ante la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

A la Dirección General de Vigilancia de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-2315-2017, PAOT-05-300/300-4917-2017, PAOT-05-300/300-5890-2017, PAOT-05-300/300-7066-2017 y PAOT-05-300/300-3741-2018, de fechas 9 de marzo, 6 de julio y 14 de agosto de 2017 y 24 de abril de 2018), realizar las acciones de inspección a efecto de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental derivado de los trabajos de excavación y manejo de residuos sólidos de la construcción, en el predio ubicado en Avenida Constituyentes 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

Adicionalmente, se solicitó informar las irregularidades detectadas que motivaron la imposición de sellos de clausura, en el predio objeto de denuncia, en su caso la resolución emitida al efecto y si existe algún medio de impugnación en contra de dicho procedimiento, el estado que guarda y de ser el caso, llevar a cabo la reposición de sellos.-----

Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGVA/4925/2018, de fecha 4 de junio de 2018, informó que dentro de los archivos de esta Unidad Administrativa consta el expediente FF-015/2017, abierto en contra de CONSTICORP, S.A.P.I., responsable del Proyecto denominado "Corporativo constituyentes 1100", que el 12 de abril de 2017 se dictó Resolución correspondiente al procedimiento, mediante la cual impuso la sanción contemplada en la fracción III del artículo 213 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, consistente en la clausura temporal total de los trabajos de construcción del proyecto denominado "Corporativo Constituyentes 1100".-----

Es de señalar que derivado de la solicitud realizada por la persona moral, a través de su representante legal y el Director Responsable de Obra del Proyecto de mérito, así como por el C. Agente del Ministerio Público, de la Coordinación Territorial MH-4 de la Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Miguel Hidalgo, de la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, con base en lo manifestado dentro del oficio DMH/JD/DPC/837/2017 emitido por la Dirección de Protección Civil de la Delegación Miguel Hidalgo, relativo a la Evaluación de Riesgo practicada en el inmueble objeto de investigación, mediante Acuerdo de fecha 8 de agosto de 2017, se ordenó el levantamiento de los sellos de CLAUSURA TEMPORAL TOTAL de los trabajos de construcción con el único objeto de llevar a cabo los trabajos de mitigación de riesgo y protección a colindancias, a fin de evitar una disgregación y pérdida de cohesión del terreno y demás situaciones de riesgo en virtud del intemperismo y de las condiciones climáticas adversas, de igual manera para evitar daños a las personas o sus bienes.-----

Asimismo, mediante Acuerdos Administrativos de fechas 11 de septiembre y 16 de noviembre de 2017, así como el de fecha 22 de febrero y 23 de mayo de 2018, en virtud de que el promovente acreditó con medios de convicción idóneos, la no conclusión de los trabajos tendientes a la mitigación de riesgo y protección a colindancias, esa autoridad determinó procedente continuar con el retiro provisional de los sellos de clausura, únicamente para los trabajos señalados.-----

Adicionalmente, mediante oficio SEDEMA/DGVA/08282/2018, de fecha 5 de septiembre de 2018, informó que en los archivos de esa Dirección consta el Juicio de Nulidad JN-IV-47911/2017, interpuesto por la personal moral interesada ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el cual se dictó la sentencia a través de la cual se declaró la nulidad de la Resolución Administrativa con número de folio SEDEMA/DGVA/CADSUP/03536/2017 de fecha 12 de abril de 2017, siendo así que en



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

fecha 16 de enero de 2018, interpuso Recurso de Apelación en contra de dicha sentencia, determinándose mediante sentencia de fecha 21 de junio de 2018 la validez de la Resolución Administrativa dictada por esa Autoridad.-----

En cuanto a la solicitud de realizar visita de inspección, "(...) esta autoridad se encuentra imposibilitada para realizar una visita en el predio investigado, toda vez que dicha persona moral fue sancionada por carecer de la Autorización en materia de Impacto Ambiental, por no contar con Plan de Manejo de Residuos Sólidos (...)", sin embargo la visita de inspección se realizó en etapa de excavación.-----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-5892-2017 y PAOT-05-300/300-7062-2017, de fechas 6 de julio y 14 de agosto de 2017), informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio investigado. Al respecto, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1046737/2017, de fecha 31 de julio de 2017, informó que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1070432/2016, de fecha 17 de noviembre de 2016, emitió la opinión técnica para el estudio de Impacto Urbano en modalidad hidráulica para dicho predio. Asimismo, indicó que cuenta con una toma de agua potable de 13 mm de diámetro, dada de alta en el padrón de usuarios de ese Sistema con cuenta catastral 12-39-613-830-01-000-6, por lo cual el desarrollador debe realizar el trámite de ampliación de la toma a 32 mm de diámetro ante este SACMEX.-----

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), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, Programa Parcial Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012 y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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

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



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

Conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "LOMAS ALTAS, LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS Y PLAN DE BARRANCAS", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, publicado en fecha 30 de septiembre de 2008, al predio objeto de investigación **le aplica la zonificación Habitacional con Oficinas sin servicios, 9 metros de altura, 50% mínimo de área libre**, en donde el uso de suelo para vivienda y oficinas se encuentra permitido.-----

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

1. El uso será habitacional/oficina sin servicios, en el caso de oficinas, deberán localizar las áreas de ascenso y descenso y estacionamiento para visitantes dentro del predio sobre planta baja.-----
2. La vivienda mínima será de 150 m² de superficie. Los predios mayores a 3001 m², además de lo anterior, deberán dejar una restricción al frente de 8m, la cual deberá ser utilizada en camellón, circulación de servicios, etc.-----
2. Los predios mayores a 1000 m², deberán respetar restricciones laterales de 5.00 m. A partir del nivel de banquetta y manejar 4 fachadas.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

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

En razón de lo anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se obtuvo que el predio investigado cuenta con una superficie de **17, 125 m²**, por lo que de conformidad con la Norma Particular anteriormente señalada le aplica la zonificación **Habitacional con Oficinas sin servicios, 18 metros de altura, 70 % de área libre**.-----

De las documentales que integran el expediente se identificó que fueron emitidos para el predio investigado, los siguientes Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo:-----

CUZUS	Zonificación	Altura/Niveles	% Área libre	Observaciones
Folio: 29110-151JIAR16 Fecha de expedición: 9 de mayo de 2016	Habitacional Unifamiliar	9 metros / 3 niveles	55%	CUZUS utilizado para el RMC
	Habitacional/Oficinas sin servicios	18 metros / 6 niveles	70%	
Folio: 36457-151ROJE16 Fecha de expedición: 03 de junio de 2016	Habitacional/Oficinas sin servicios	18 metros / 6 niveles	70%	CUZUS utilizado para el Dictamen de Impacto Urbano

En relación con lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada de los Certificados antes descritos, asimismo informó que el Certificado con folio **29110-151JIAR16**, fue mal emitido por lo que se envió a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría para las acciones legales procedentes.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAJ/DSL/SAC/B/2867/2017, de fecha 18 de agosto de 2017, la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el expediente se encuentra en integración, en espera de que el Órgano Político Administrativo correspondiente remita la información solicitada, la cual resulta necesaria para que dicha área este en aptitud de determinar las acciones a realizar.-----



Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849

Durante los reconocimientos de hechos de fecha 9 de febrero y 7 de marzo de 2017, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con tapiales metálicos sobre Constituyentes y en su colindancia posterior con malla ciclónica, en los que se observó datos del Registro de Manifestación número RMH-076-17, al interior se observó la realización de trabajos de construcción (excavación), así como la salida de dos camiones de carga con arena, como se muestra en las siguiente imágenes: -----



Fuente: RH-PAOT 7-03-17

Al respecto, mediante oficio DGSJyG/DERA/7979/2017, de fecha 22 de febrero de 2017, la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que en los archivos de esa Dirección se localizó las siguiente documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 340/2017, expedida en fecha 7 de abril de 2017, en la que se asigna el número 1100 de Avenida Constituyentes.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-076-2017, con vigencia del 4 de mayo de 2017 al **4 de mayo de 2020**, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta
RMH-B-076-2017	17,326.57 m ²	4,928 m ² equivalente 29.44 %	12,396.57 m ² equivalente al 71.56 %	37,445.30 m ² (b.n.b. 37, 445.30 m ³)	0

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **29110-151JIAR16**, expedido en fecha 9 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar altura máxima 9 metros o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55%, lote tipo 1,000 m² y Habitacional con Oficinas sin

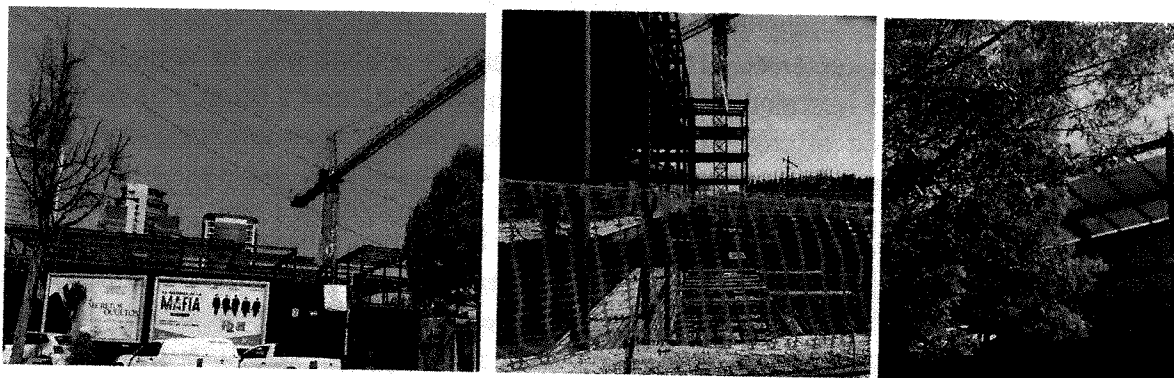


**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

servicios, 18 metros de altura o 6 niveles y superficie libre de construcción 70% de la superficie del predio.-----

4. Memoria Descriptiva de proyecto para la construcción de un cuerpo constructivo de 5 sótanos, superficie bajo nivel de banquetta de 37, 445.30 m², de los cuales 4,928 m² son habitables destinados a uso de oficinas en un nivel, y 1,100 cajones de estacionamiento.-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos de fechas 23 de julio y 9 de octubre de 2018, realizados por personal adscrito, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RMH-C-006-2018, fecha de inicio 29 de junio de 2018 y termino 29 de junio de 2021, al interior se observó el desplante de un cuerpo constructivo de 4 niveles y 3 sótanos, a base de estructura de acero, como se muestra en las siguientes imágenes:-----



Fuente: RH-PAOT 23-07-18

En relación con lo anterior, en fecha 11 de octubre de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente integrado para el predio objeto de investigación en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en donde se obtuvo copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:-----

1. Licencia de Construcción Especial folio FMH-03-2017, para registro de obra ejecutada de demolición de un inmueble conformado por un sótano y 2 niveles, con una superficie total de 489.31 m².-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RMH-C-006-2018, con vigencia del 26 de junio de 2018 al **6 de junio de 2021**, en el que se asentaron los siguientes datos: -----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta
RMH-C-006-2018	17,326.57 m ²	5,144.72 m ² equivalente 30%	12,181.85 m ² equivalente al 70 %	62,970.99 m ² (s.n.b. 20,164 m ²) (b.n.b. 42,806.76 m ²)	4

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **22907-151GOER18**, expedido en fecha 23 de abril de 2018, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional/Oficinas sin servicios, 18 metros de altura o 6 niveles y superficie libre de construcción 70% de la superficie del predio.-----
4. Memoria Descriptiva de Proyecto para la construcción de edificio de oficinas de 6 niveles de los cuales 4 sobresalen de nivel de banqueta y dos se encuentran en el subsuelo.-----

Del análisis del plano arquitectónico AR-04 del proyecto se obtiene que se cumple con la restricción mínima en las colindancias laterales (este y oeste) ya que cuenta con 5.00 m y al frente con 8 m libres de construcción, por lo que el proyecto se apega a las restricciones especificadas para los predios ubicados sobre Avenida Constituyentes.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de un edificio destinado a oficinas en 6 niveles de altura de los cuales 2 se ubican bajo nivel de banqueta y 4 sobre nivel de banqueta, superficie de área libre de 12,181.85 m² equivalente al 70%, superficie total de construcción de 62,970.99 m², 6 sótanos con una superficie de construcción de 42,806.76 m² de los cuales 4 corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 20,164.23 m², lo que se apega a la zonificación aplicable que le establece el Programa Parcial en comento.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó en 2 ocasiones a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar verificación en materia de construcción, y en su caso imponer la suspensión de los trabajos de construcción, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento haya dado respuesta a lo solicitado.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

Impacto urbano

El artículo 77 fracciones II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² de construcción.-----

En ese sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo, remitió copia simple del Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29638/2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, para llevar a cabo la construcción de un edificio de 6 niveles, de los cuales 2 se encuentran bajo nivel de banqueta, el estacionamiento se ubica en 4 sótanos por debajo de las oficinas, en una superficie total de construcción de 62, 970.99 m² (20,164.23 m² s.n.b y 42, 806.76 m² b.n.b), con una superficie de desplante de 5,144.72 m² y un área libre de 12,181.85 m² equivalentes al 29.69 % y 70.31 %, respectivamente, 866.30m² de superficie destinada a equipamiento y 1100 cajones de estacionamiento.-----

Para la obtención del citado Dictamen se presentó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 36457-151ROJE16, expedido en fecha 3 de junio de 2016, el cual tiene una vigencia de un año, siendo vigente al momento de presentación de dicho trámite y de conformidad con el artículo 125 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el Certificado antes señalado, no será necesario obtener un nuevo certificado, siempre y cuando no se modifique el uso del inmueble y superficie por el uso solicitado.-----

Dentro de las documentales que integran el presente expediente, obran constancias de la primera etapa del proyecto para la construcción de 5 sótanos; por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, constatar la entrega de los lineamientos generales para realizar medidas de integración urbana, así como la elaboración del Proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.16/DEIU/071/2016 y cumplimiento de las demás condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, así como de la presentación de los informes trimestrales, sobre el estado del proyecto y avance de la obra, establecidos en el Dictamen en cuestión.-----

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), respecto al cumplimiento de medidas de integración urbana, y el proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 15 de 22

**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.16/DEIU/071/2016, e informar las determinaciones que se tomen al respecto.-----

Lo anterior, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.-----

Adicionalmente, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1046737/2017, de fecha 31 de julio de 2017, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que emitió opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, con número de oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1070432/2016, de fecha 17 de noviembre de 2016, asimismo, indica que dicho predio cuenta con una toma de agua potable de 3 mm dada de alta en el Padrón de Usuarios de ese Sistema y se debe realizar el trámite de ampliación de la toma a 32 mm de diámetro ante ese Sistema de Aguas.-----

Ambiental (Impacto ambiental: derribo de arbolado y ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de árboles en pie, sin constatar el derribo de arbolado al interior del predio, así tampoco, emisiones de ruido derivadas de los trabajos de construcción, toda vez que la maquinaria no se encontraba en operación, así también se constató la imposición de sellos de clausura de fecha 28 de junio de 2017, de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2017, se constató que los sellos fueron retirados.-----

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

En ese sentido, al contar el proyecto con una superficie máxima de construcción de 62, 970.99 m² (20,164.23 m² s.n.b y 42, 806.76 m² b.n.b), con una superficie de desplante de 5,144.72 m² y un área libre de 12,181.85 m² equivalentes al 29.69 % y 70.31 %, para la construcción y operación de un edificio de oficinas requiere tramitar la autorización en materia de impacto ambiental.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/9555/2017, de fecha 22 de agosto de 2017, informó que en los archivos de esa Unidad obra el expediente acumulado con números de folio 04858/17 y 04861/17, relacionado con el Estudio de Daño Ambiental y la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad General para los proyectos denominados "Demolición del Predio Avenida Constituyentes 1100" y "Corporativo Constituyentes 1100".-----

No obstante lo anterior, se emitió el acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/008460/2017, de fecha 14 de julio de 2017, en el que se tienen por no presentadas las solicitudes denominadas Estudio de Daño Ambiental y Evaluación de Impacto Ambiental con números de folio 04858/17 y 04861/17, toda vez que **no es posible determinar la pérdida, disminución o afectación ambiental**, por lo que no fue posible identificar y delimitar el alcance del daño provocado, o bien establecer medidas de mitigación o compensar mediante condicionantes por los efectos adversos provocados al ambiente del área de influencia del proyecto, ya que las actividades de demolición, excavación y derribo de arbolado tienen un avance del 100% (NUMERAL PRIMERO).-----

En relación con lo anterior, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé, en sus artículos 118 y 119, que **para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva**, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por ésta, el cual avalará la factibilidad del derribo y su **restitución** correspondiente.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.-----

Adicionalmente, en el punto 9 y 10 de la referida Norma se prevé que la restitución de los árboles puede realizarse, mediante una compensación física, económica o la medida equivalente como medidas de compensación, restitución y mitigación, llevándose a cabo mediante herramienta, equipo de medición, equipo de mantenimiento, u otro necesario para realizar trabajos de dictaminarían, poda, derribo y/o trasplante de arbolado.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

En ese sentido, mediante oficio DHM/DESU/JDRL/0131/2017, el Director Ejecutivo de Servicios Urbanos de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que no se cuenta con ningún antecedente de autorización para derribo de arbolado en el predio objeto de investigación.-----

Por lo antes expuesto, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar las irregularidades detectadas que motivaron la imposición de sellos de clausura en el predio investigado, en su caso el estado que guarda y/o la Resolución Administrativa emitida al efecto.-----

Al respecto, la Dirección General en comento informó que en fecha 12 de abril de 2017, se emitió Resolución Administrativa correspondiente al procedimiento FF-015/2017, en la que se determinó imponer la clausura temporal total de los trabajos de construcción del proyecto denominado "Corporativo Constituyentes 1100". En fecha 8 de agosto de 2017, se emitió Acuerdo en el que se ordenó el levantamiento provisional de los sellos de clausura temporal total de los trabajos de construcción a fin de llevar a cabo trabajos de mitigación de riesgo y protección a colindancias; asimismo, mediante los Acuerdos de fechas 11 de septiembre y 16 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 23 de mayo de 2018, se determinó procedente continuar con el retiro provisional de los sellos de clausura, por la no conclusión de los trabajos de mitigación.-----

En conclusión, el proyecto de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 6 niveles (4 s.n.b y 2 b. n.b), con una superficie total de construcción de 62, 970.99 m² (20,164.23 m² s.n.b y 42, 806.76 m² b.n.b), con una superficie de desplante de 5,144.72 m² y un área libre de 12,181.85 m² equivalentes al 29.69 % y 70.31 %, para la construcción y operación de un edificio de oficinas, requiere de la autorización en materia de impacto ambiental por tratarse de un proyecto de más de 10,000 metros cuadrados de construcción de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, proyecto que corresponde a etapa diversa a la excavación ejecutada previamente en el predio objeto de investigación.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, notificar al desarrollador a fin de que el proyecto de obra nueva para la construcción y operación de un edificio de oficinas se someta a evaluación de impacto ambiental, con el propósito de que presente los informes, dictámenes y consideraciones que juzgue convenientes, en un plazo no mayor a diez días hábiles; en el caso de que los promoventes de las obras o actividades que se hayan iniciado o realizado sin contar con la autorización en materia de Impacto Ambiental correspondiente, deberán presentar ante la Secretaría el Estudio de Daño Ambiental, con la finalidad de que se dictamine, lo anterior de conformidad con el artículo 11 del del Reglamento de



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México y 224 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia, a efecto de que los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, cuenten con la autorización en materia de impacto ambiental y/o estudio de daño ambiental a fin de mitigar y/o compensar los impactos ambientales generados por dichos trabajos de conformidad con el artículo 11 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México.-----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Constituyentes número 1100, Colonia Lomas Altas, Delegación Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación Habitacional con Oficinas sin Servicios, altura máxima de 9 metros, 50% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas"; y con aplicación de la Norma Particular para predios ubicados sobre Constituyentes, con superficie mayor a **3001 m²**, altura permitida de **18.00 m y 70% de área libre**, así como **restricción lateral de 5m y frontal de 8m**.-----

El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29110-151JIAR16, expedido en fecha 9 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar altura máxima 9 metros o 3 niveles, superficie libre de construcción de 55%, lote tipo 1,000 m² y Habitacional con Oficinas sin servicios, 18 metros de altura o 6 niveles y superficie libre de construcción 70%, el cual fue presentado para el trámite del Registro de Manifestación RMH-076-17.-----

También cuenta con el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22907-151, expedido en fecha 23 de abril de 2018, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional con Oficinas sin servicios,



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

18 metros de altura o 6 niveles y superficie libre de construcción 70%, el cual fue presentado para el trámite del Registro de Manifestación RMH-C-006-18.-----

2. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el Certificado antes descrito fue mal emitido, por lo que se turnó a la Dirección de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría, a fin de determinar las acciones legales procedentes.-----

Corresponde a la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar el resultado de las acciones legales determinadas en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29110-151JIAR16.-----

3. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación número RMH-076-17, al interior, trabajos de excavación, así como, la existencia de sellos de clausura de fecha 28 de junio de 2017, de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. Durante los últimos reconocimientos hechos, se constató la ejecución de un cuerpo constructivo de 4 niveles y 5 sótanos aproximadamente. No se constató la emisión de ruido derivado de dichos trabajos, ni la poda y/o derribo de árboles.-----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-076-17, para la construcción de 5 sótanos, en una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 37, 445.30 m², de los cuales 4,928 m² son habitables destinados a uso de oficinas en un nivel, y 4 para 1,100 cajones de estacionamiento.-----

Registro de Manifestación de Construcción tipo C RMH-C-006-2018, para la construcción de 4 niveles y 6 sótanos, superficie de área libre de 12,181.85 m² equivalente al 70%, superficie total de construcción de 62, 970.99 m², 6 sótanos con una superficie de construcción de 42, 806.76 m², lo que se apega a la zonificación asignada en el Programa Parcial antes descrito.-----

5. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, realizar visita de verificación en materia de construcción, a efecto de corroborar que lo ejecutado corresponda con lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo B número RMH-B-076-17 y tipo C número RMH-C-006-18, a fin de que se cumpla con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

6. El proyecto cuenta con Dictamen en materia de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/29638/2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, para llevar a cabo la construcción de un edificio de 6 niveles, de los cuales 2 se encuentran bajo nivel de banquetta, el estacionamiento se ubica en 4 sótanos por debajo de las oficinas, en una superficie total de construcción de 62, 970.99 m² (20,164.23 m² s.n.b y 42, 806.76 m² b.n.b).-----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, constatar la entrega de los lineamientos generales para realizar medidas de integración urbana, así como la elaboración del Proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO, apartado B en materia de movilidad del Dictamen en comento y cumplimiento de las demás condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, así como de la presentación de los informes trimestrales por parte del desarrollador, sobre el estado del proyecto y avance de la obra.-----

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), respecto al cumplimiento de medidas de integración urbana, y el proyecto Ejecutivo Geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad del considerando CUARTO apartado B en materia de movilidad del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.16/DEIU/071/2016.-----

7. El proyecto de obra nueva para la construcción y operación de un edificio de oficinas con una superficie total de construcción de 62, 970.99 m² (20,164.23 m² s.n.b y 42, 806.76 m² b.n.b), no cuenta con autorización en materia de impacto ambiental.-----
8. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, notificar al desarrollador a fin de que el proyecto de obra nueva se someta a la evaluación del estudio de daño ambiental, de conformidad con el artículo 11 del del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México y 224 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a efecto de corroborar que los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, cuenten con la autorización en materia de impacto ambiental y/o estudio de daño ambiental, a fin de mitigar y/o compensar los impactos ambientales generados por dichos trabajos.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 21 de 22

**Expediente: PAOT-2017-249-SOT-106
y acumulados PAOT-2017-360-SOT-152
PAOT-2017-2023-SOT-849**

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: -----

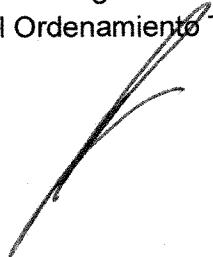
RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General de Servicios Jurídicos y de Gobierno la Alcaldía Miguel Hidalgo, (a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México), a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/ICP/GBM

