



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Expediente: PAOT-2019-5070-SOT-1821

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 OCT 2021

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 de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009, 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-2019-5070-SOT-1821 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de diciembre de 2019, varias personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios y movilidad, por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de enero de 2020.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y movilidad, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la ciudad de México, así como el 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 Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y movilidad.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HC 3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Expediente: PAOT-2019-5070-SOT-1821

No obstante lo anterior, previo al análisis de las materias denunciadas resulta de suma importancia señalar que el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 20929-151HEJE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 18 de abril de 2018, en el cual constar la siguiente inscripción: -----

"(...) en concordancia a la Resolución dictada en la sesión de veintisiete de abril del año dos mil diecisiete, por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de Amparo en Revisión con número de toca R.A. 68/2017 del índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo 1389/2016, en la que el órgano revisor resolvió:

Al resultar fundados los agravios propuestos por la recurrente, lo que procede es modificar la sentencia recurrida y conceder el amparo y protección de la Justicia Federal solicitada respecto del 'Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo', a que se refiere la Gaceta Oficial del Distrito Federal ahora Ciudad de México, de treinta de septiembre de dos mil ocho, para el efecto de que en lo sucesivo no sea aplicado a la quejosa.

(...) Atendiendo a las especificaciones relacionadas con antelación y en concordancia a las consideraciones expuestas, es de resolver y se RESUELVE ÚNICO.- en concordancia a la Resolución dictada en la sesión de veintisiete de abril del año dos mil diecisiete, por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de Amparo en Revisión con número de toca R.A. 68/2017 del índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo 1389/2016, cuyos efectos son que en lo futuro y hasta en tanto este vigente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 'Miguel Hidalgo' publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal ahora Ciudad de México, de treinta de septiembre de dos mil ocho, no le es aplicable al quejoso.

En consecuencia al no subsistir normas legales que aplicar al predio de interés (...) el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para HC 4/20/Z (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS), se encuentra PERMITIDO, debiendo cumplir con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Normas Generales de Ordenación, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos ellos ordenamientos vigentes del Distrito Federal, así como demás ordenamientos aplicables a la materia (...)"-----

Es de señalar que la emisión de dicho certificado se corrobora en la página electrónica <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por lo que en atención al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 20929-151HEJE18**, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el dia 18 de abril de 2018, mismo que fue emitido en **cumplimiento a la Resolución** dictada en la sesión de veintisiete de abril del año dos mil diecisiete, por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de **Amparo en Revisión con número de toca R.A. 68/2017 del índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo 1389/2016**, se tiene acreditado que al inmueble ubicado en Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la **zonificación HC 4/20/Z (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS)**. -----

En este sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde vía pública se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y semisótano. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como representante legal de persona moral denominada "Inmobiliaria y Constructora Anáhuac Lerdo, S.A de C.V, presentó como medio probatorio para acreditar las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, copias simples de las siguientes documentales: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Expediente: PAOT-2019-5070-SOT-1821

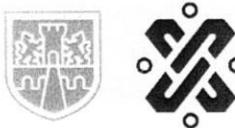
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 20929-151HEJE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 18 de abril de 2018.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMC-B-146-2018, de fecha de expedición del 20 de septiembre de 2018 y vigencia de 3 años, es decir del 20 de septiembre de 2018 al 20 de septiembre de 2021, para el predio de mérito en el cual se pretende la ejecución de un proyecto constructivo que consta de 36 viviendas en 4 niveles, 48 cajones de estacionamiento, en un terreno que cuenta con 700 m², el cual se desplantara en una superficie de 531 m² que corresponde al 75.86 % de la superficie total del predio y contara con 169 m² que corresponde al 24.14% de la totalidad del predio y que contara con una superficie total de construcción de 3,774 m² (2,170 m² S.N.B y 2,090 m² B.N.B).-----
- Memoria arquitectónica del proyecto denominado "Lago Mayor" y planos arquitectónicos.-----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 153/2018, fecha de expedición 26 de febrero de 2018.-----

Al respecto, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado para el predio de mérito en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada de la cual se desprende que se corroboró la existencia de las documentales antes mencionadas y de las cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	CUZUS 20929-151HEJE18	Registro de Manifestación de Construcción AOC-462-2018
Uso	HC 4/20/Z (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS)	Habitacional
Superficie de terreno	700 m ²	700 m ²
Niveles	4 niveles	4 niveles
Superficie libre	140 m ² (20%)	169 m ² (32.57%)
Superficie de desplante	560 m ² (80%)	531 m ² (75.86%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	NO APLICA	2,170 m ²
Superficie total de Construcción	NO APLICA	3,774 m ²
Número de viviendas	Densidad Z (determinadas por el proyecto)	36 viviendas

De lo anterior se concluye que el proyecto ubicado en Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 20929-151HEJE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 18 de abril de 2018, **instrumento que fue emitido en cumplimiento a una resolución jurisdiccional** y del se desprende que predio de mérito le corresponde la **zonificación HC 4/20/Z (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS)**. Además, el citado proyecto cuenta con el **Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMC-B-146-2018**, para la ejecución de un proyecto constructivo que consta de 36 viviendas en 4 niveles, mismo que concuerda con la zonificación asignada por Certificado en líneas que anteceden, no obstante, corresponde a 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 Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMC-B-146-2018, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en 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. -----

Por lo que respecta a la factibilidad de servicios el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en atención a una solicitud previa de esta Subprocuraduría informo que respecto del predio que nos ocupa se emitió el Dictamen de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Expediente: PAOT-2019-5070-SOT-1821

Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1210/2018, DESU/1046061/2018 de fecha 20 de septiembre de 2016, para 36 viviendas y local comercial.

Por último, respecto de la materia de movilidad es de señalar que el artículo 35 fracción I del Reglamento de la Ley de movilidad de la Ciudad de México establece que para la construcción de obra nueva de obras privadas para uso habitacional plurifamiliar mayor a diez viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria, están obligadas a la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades.

Ahora bien de la interpretación del ordenamiento antes referido, se desprende que con independencia de si un predio cuenta con frente a vía primaria o no (que son determinadas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, inaplicable en el caso que nos ocupa) se debió de cumplir con el estudio de impacto de movilidad, toda vez que el proyecto se conforma de 36 viviendas, sin embargo de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa no se da cuenta del cumplimiento de dicha obligación, por lo que en consecuencia y para efecto de mejor proveer de conformidad con el Artículo 240 párrafo tercero de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de movilidad y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, le aplica la zonificación HC 3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).

No obstante lo anterior, el predio relacionado con los hechos denunciados cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 20929-151HEJE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 18 de abril de 2018, mismo que fue emitido en cumplimiento a la Resolución dictada en la sesión de veintisiete de abril del año dos mil diecisiete, por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de Amparo en Revisión con número de toca R.A. 68/2017 del índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo 1389/2016, por lo que se tiene acreditado que al inmueble ubicado en Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HC 4/20/Z (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, desde vía pública se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y semisótano.
3. Cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMC-B-146-2018, para la ejecución de un proyecto constructivo que consta de 36 viviendas en 4 niveles, mismo que concuerda con la zonificación asignada por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 20929-151HEJE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 18 de abril de 2018.
4. Corresponde a 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 Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMC-B-146-2018 para el predio ubicado en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Expediente: PAOT-2019-5070-SOT-1821

Calle Lago Mayor numero 30, Colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en 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.

5. Cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1210/2018, DESU/1046061/2018 de fecha 20 de septiembre de 2016, para 36 viviendas y local comercial, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, lo cual corresponde a lo Registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RMC-B-146-2018.
6. El proyecto ejecutado en el predio de mérito cuenta con una superficie total de construcción de 3,774 m² (2,170 m² S.N.B y 2,090 m² B.N.B), por lo que no se ubica en el supuesto de contar con Dictamen de Impacto Urbano y en consecuencia no requiere de Estudio de movilidad.
7. De las constancias que obran en el expediente, no se tiene constancia que el proyecto ejecutado cuente con estudio de impacto de movilidad, obligación establecida en el artículo 35 fracción I del Reglamento de la Ley de movilidad de la Ciudad de México, por lo que en términos del artículo 240 párrafo tercero de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de movilidad y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.

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

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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Alcaldía Miguel Hidalgo y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

IGP/RAGT/AAC

