

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 AGO 2025

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3054-SOT-664, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

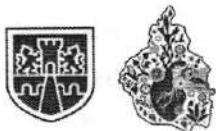
ANTECEDENTES

Con fecha 24 de junio de 2021, fue remitida la denuncia a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la cual se tuvo por recibida el día 13 de septiembre de 2021, en la que una persona en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Ozuluama número 20, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a la persona denunciante 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, y 85 de su Reglamento.

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), como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, la entonces vigente Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más Resiliente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 01 de diciembre de 2017 y abrogada por la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 07 de diciembre de 2018; la Ley de



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.-----

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), construcción (obra nueva)

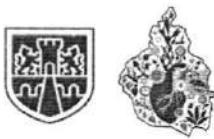
La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su **ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por **ordenamiento territorial** se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la **zonificación** y las **normas de ordenación**, así como la **reglamentación en materia de construcciones**, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los **instrumentos** a través de los cuales se establece la **planeación del desarrollo** urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Los artículos 47 y 50 último párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 158 fracción I de su Reglamento, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Por otra parte, la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 1º, tiene entre sus objetos: -----

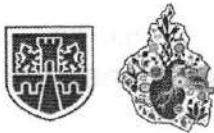
- I. Garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas que sufrieron alguna afectación a causa del Sismo, a través de las acciones del Gobierno de la Ciudad, con la finalidad de restituirlos en su entorno, su comunidad y su vivienda integralmente. -----
- II. Brindar certeza jurídica a las personas en las zonas afectadas. -----
- III. Garantizar progresivamente el derecho a la Ciudad a partir de la Reconstrucción, de conformidad con el Artículo 12 de la Constitución. -----

En este orden de ideas, el artículo 22 del citado ordenamiento establece que los modelos de atención a la vivienda serán los mecanismos para llevar a cabo la Reconstrucción de los Inmuebles Afectados unifamiliares y multifamiliares con la finalidad de determinar las acciones para rehabilitación, demolición y reconstrucción. -----

Cuando la reconstrucción del inmueble afectado requiera de un mecanismo o esquema de financiamiento adicional, la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México en una cada vez más Resiliente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 01 de diciembre de 2017, la cual fue derogada mediante la publicación de la vigente Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 07 de diciembre de 2018, establecía en su artículo 38, dos supuestos específicos para llevar a cabo la reconstrucción de las viviendas afectadas por el sismo de 2017: -----

"(...) Artículo 38. Con la finalidad de contar con un modelo financiero que permita la reposición de viviendas afectadas con Daños Estructurales que Implican Demolición Total o que se colapsaron debido al sismo, se considera un modelo mixto de financiamiento por medio de la construcción y venta de viviendas adicionales. -----

Los propietarios y causahabientes de las edificaciones que opten por un modelo para financiar la reposición de las viviendas preexistentes con viviendas adicionales y requieran modificar la zonificación establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, podrán optar por alguno de los siguientes beneficios: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

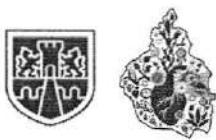
- I. La Secretaría otorgará a los predios de los inmuebles dictaminados como no habitables que no pueden ser rehabilitados, de uso habitacional, con Daños Estructurales que Implican Demolición Total o que colapsaron debido al sismo un incremento de hasta 35% respecto de la zonificación establecida por los Programas de Desarrollo Urbano, en el coeficiente de utilización del suelo, niveles de edificación y/o número de viviendas máximas existentes con anterioridad al sismo, con el propósito de que previo a un análisis financiero, se permita que los propietarios o causahabientes cuenten con una alternativa económica para la reconstrucción de la vivienda colapsada o demolida. -----
- II. La Secretaría otorgará a los predios mencionados en la fracción anterior, el incremento en la densidad necesario, respecto de la zonificación establecida por los Programas de Desarrollo Urbano, para construir las viviendas originales redistribuyendo la misma superficie de edificación que tenían con anterioridad al sismo. En este caso los propietarios cederán un porcentaje de la superficie edificable que les corresponde con el fin de construir las viviendas adicionales (...)"

Actualmente, la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, dispone en su artículo 26 lo siguiente: -----

"(...) Artículo 26. Cuando la reconstrucción del inmueble afectado multifamiliar requiera de un mecanismo o esquema de financiamiento adicional, previa solicitud a la Comisión, las Personas Damnificadas podrán optar por alguna de las siguientes opciones: -----

- a) Un incremento de hasta 35% del total construido con anterioridad al sismo, de la densidad respecto de la Zonificación, asignada en el Programa de Desarrollo Urbano que corresponda, con el propósito de que las Personas Damnificadas cuenten con una alternativa económica para la reconstrucción del inmueble afectado pudiendo incluir inversión pública o privada. -----
- b) La redensificación necesaria para distribuir la misma superficie de edificación preexistente. En este caso las Personas Damnificadas cederán un porcentaje igual de la superficie edificable que les corresponde con el fin de construir viviendas adicionales con inversión pública o privada. (...) -----

Ambos mecanismos se detallarán en el Plan Integral para la Reconstrucción y se garantizará en conjunto con las Personas Damnificadas la opción más adecuada (...)" ---



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

En este sentido, el artículo 30 de la referida Ley establece que las dependencias de la **Administración Pública de la Ciudad de México y las Alcaldías otorgaran las facilidades administrativas y en su caso fiscales a fin de obtener condonaciones, permisos, autorizaciones y cualquier otro**, que coadyuve a agilizar las tareas de reconstrucción. -----

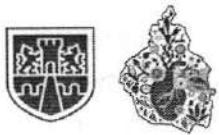
Todo lo anterior se llevará a cabo dentro del **Plan Integral para la Reconstrucción**, el cual es el instrumento rector para el Proceso de reconstrucción, diseñado y ejecutado por el Gobierno de la Ciudad de México, a través de la Comisión para la Reconstrucción, el cual especificará los lineamientos de acceso a los derechos de la reconstrucción; esto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 fracción XIX de dicho ordenamiento. -----

En ese orden de ideas, en fechas 5 de febrero, 27 de febrero, 10 de junio y 20 de agosto de 2019, 14 de julio de 2020, 19 de abril de 2021 y 24 de marzo y 05 de diciembre de 2023 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México y sus modificaciones, con la finalidad de ejecutar y acelerar el proceso de Reconstrucción y hacerlo mucho más expedito y transparente. Por su parte, el Plan refiere como principio de la Reconstrucción "el restituir los derechos de las personas damnificadas", lo cual debe llevarse a cabo en apego a los derechos humanos, garantizando el derecho a la vivienda digna y adecuada. -----

En relación con lo anterior, el Aparatado I referente a las Facilidades Administrativas del Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México establece que, en coordinación con la Jefatura de Gobierno, Consejería Jurídica y de Servicios Legales, Secretaría de Administración y Finanzas y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, Alcaldías en apoyo a las Personas Damnificadas, emitirán y ejecutarán las Resoluciones de Carácter General mediante las cuales se otorgan facilidades administrativas y se condonan o eximen del pago de contribuciones, derechos y aprovechamientos y sus accesorios, relacionados con los trámites, permisos y autorizaciones de las viviendas sujetas al proceso de reconstrucción en la Ciudad de México, necesarias para agilizar las tareas de reconstrucción. -----

Por lo que, en fechas 15 de abril de 2019, 25 de febrero de 2020, 10 de febrero de 2021, 28 de enero de 2022, 13 de febrero de 2023, y 26 de enero de 2024 se publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México las **Resoluciones de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas** relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017. -----

Dentro de los objetivos de las resoluciones referidas se encuentran que las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México brindaran las facilidades administrativas de acuerdo al marco de sus atribuciones que iban desde expedir los Registros de Manifestación de Construcción con solo la notificación emitida por la Comisión de la Reconstrucción de la Ciudad de México a la Alcaldía correspondiente, hasta eximir del



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A", "B" y "C" a las obras constructivas registradas ante la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México o el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, únicamente respecto de los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017 y atendidos en el marco de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México. -----

Será suficiente para ello, la notificación emitida por la Comisión de Reconstrucción de la Ciudad de México a la Alcaldía correspondiente. Al final del proceso de construcción, se realizará el trámite de registro de obra ejecutada, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Este trámite estará a cargo de las empresas constructoras que participan en el proceso de reconstrucción o rehabilitación de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----

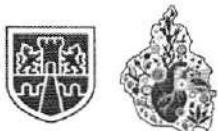
Y es que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 72 de dicho Reglamento establece que, cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas, la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20 % mínimo de área libre, 90 m² de superficie mínima por vivienda). -----

Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos, instrumentado en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de ocho



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

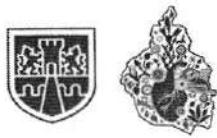
niveles de altura, a base de marcos de acero y entrepisos de losacero, delimitado por tapiales que ostentan un letrero con datos de notificación de inicio de obra con número y periodo registrado JGCDMX/CRCM/0517/2020, inicio 7 de octubre de 2020 y termino 7 de abril de 2022. Asimismo, se constató la existencia de un letrero adicional que hace referencia a que ese inmueble fue afectado por el sismo del año 2017 y forma parte de la Comisión para la Reconstrucción. -----

Aunado a lo anterior, de reconocimientos de hechos instrumentados con posterioridad en el predio, se hizo constar la existencia de un inmueble completamente ejecutado y habitado de ocho niveles de altura. -----

Al respecto, esta Entidad emitió el oficio PAOT-05-300/300-02287-2021, en fecha 07 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción investigados. -----

En respuesta, una persona quien se ostentó como office manager de la persona moral encargada de la ejecución de los trabajos constructivos investigados, manifestó, entre otros aspectos, que la construcción investigada "(...)" forma parte de las obras incluidas en el plan integral para la reconstrucción de la ciudad de México, a cargo de la Comisión para la Reconstrucción dependiente de la Jefatura de Gobierno de la CDMX y se regula por la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México (...) se encuentra considerada en el Plan Integral para Reconstrucción de la Ciudad de México (...)" . Aunado a lo anterior, aportó, entre otras, copia simple de las siguientes constancias: ---

- RESOLUCIÓN DE CARÁCTER GENERAL MEDIANTE LA CUAL SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS RELACIONADAS CON LOS INMUEBLES AFECTADOS POR EL SISMO DEL 19 DE SEPTIEMBRE DE 2017, SE EXIMEN DE TRÁMITES, PERMISOS Y AUTORIZACIONES Y SE CONDONA Y/O SE EXIME EL PAGO DE CONTRIBUCIONES, APROVECHAMIENTOS Y SUS ACCESORIOS, RESPECTO AL PROCESO DE RECONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE MÉXICO, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día de febrero de 2021. -----
- Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada en fecha 07 de diciembre de 2018, reformada el día 22 de junio de 2020. -----
- Publicación del PLAN INTEGRAL QUE INCLUYE LAS MODIFICACIONES DE FECHAS VEINTE DE AGOSTO DE 2019 Y CATORCE DE JULIO DE 2020, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 19 de abril de 2021. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

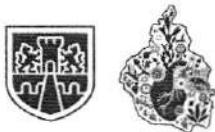
Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1131, expedida en fecha 24 de junio de 2019, autorizada por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Oficio número JGCDMX/CRCM/0517/2020, de fecha 04 de septiembre de 2020, a través del cual la Comisión de la Reconstrucción de la Ciudad de México hace del conocimiento a la Alcaldía Cuauhtémoc sobre los trabajos de demolición por ejecutar sobre un inmueble que fue afectado por el fenómeno sísmico ocurrido del 19 de septiembre de 2017, ubicado en el predio investigado. -----
- Memoria descriptiva del proyecto constructivo investigado, en la que se asentó la construcción de 14 unidades departamentales en planta baja, más 7 niveles de viviendas, 24.84 metros de altura y azotea, con base en la reposición de las unidades afectadas por el sismo del 19 de septiembre de 2017, mediante el reconocimiento del uso de suelo y la normatividad adicional prevista en la Ley para la Reconstrucción, Recuperación y Transformación de la Ciudad de México.-----
- Oficio SEDUVI/CDGU/DPCUEP/0073/2021, emitido en fecha 20 de enero de 2021, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se emite opinión técnica favorable para un proyecto constructivo de obra nueva de reconstrucción y re densificación, de 14 viviendas, 7 niveles más planta baja, en un predio con una superficie de 392.28 m², desplantado en 289.52 m² (78.26%) y área libre de 104.66 m² (21.74%) en un área total por construir de 2,447.88 m², con una altura de 24.84 metros sobre el nivel de banqueta. -----

Ahora bien, en el instrumento se señala que a efecto de emitir el dictamen técnico al proyecto presentado deberá integrar al expediente, el documento emitido por esa Secretaría en el que se indique; uso niveles, superficie máxima de construcción, número de viviendas (Constancia/Certificado de Zonificación de Uso de Suelo). -----

- Planos Arquitectónicos identificados con las claves ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ-06. -----

Cabe mencionar que mediante el oficio PAOT-05-300/300-006732-2021 de fecha 28 de julio de 2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble investigado se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esta Entidad, y en su



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

caso señalar si fue emitida opinión y/o dictamen técnico para realizar las actividades investigadas en el expediente que nos ocupa.-----

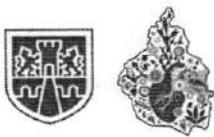
Por su parte, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2337/2022 de fecha 17 de agosto de 2022, el titular de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, señaló que el inmueble se localiza en área de conservación patrimonial conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia "Hipódromo", por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. -----

Aunado a lo anterior, señaló que el inmueble se encuentra gestionado por la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, y que de sus archivos y la base de datos de esa Unidad Administrativa, se registran los siguientes antecedentes: -----

1. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1892/2019 de fecha 12 de julio de 2019, en el que se emitió la "(...) opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total con una superficie de 2,095 m² (...)" . -----
2. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0073/2021 de fecha 20 de enero de 2021. En el que se determinó factible la volumetría propuesta y se emitió la "(...) opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva (...)", ahora bien, en el instrumento se señala que a efecto de emitir el dictamen técnico al proyecto presentado deberá integrar al expediente, el documento emitido por esa Secretaría en el que se indique; uso niveles, superficie máxima de construcción, número de viviendas (Constancia/Certificado de Zonificación de Uso de Suelo).-----

En este sentido, mediante el oficio PAOT-05-300/300-008015-2022 de fecha 05 de septiembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México informar si el predio investigado cuenta con algún proyecto tramitado por su parte o a través de esa Comisión de Reconstrucción, y en su caso, enviar a el soporte documental que lo avale, incluyendo el Registro de Manifestación de Construcción y/o Reconstrucción respectivo, así como la memoria arquitectónica del proyecto y el Certificado que sirvió para dicho trámite. -----

En respuesta, mediante oficio número JGCDMX/CRCM/DGAPD/DAJ/1250/2022 de fecha 05 de octubre de 2022, el apoderado general para la defensa jurídica de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, informó que el inmueble investigado es atendido por esa Comisión con el código de vivienda CUH-0ZO-020, asimismo señaló que emitió el oficio número JGCDMX/CRCM/DG0/0636/2021, de fecha 12 de noviembre de 2022, a través del cual solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc otorgar las facilidades administrativas al predio investigado, toda vez que el mismo fue dañado por el fenómeno sísmico ocurrido el 19 de septiembre de 2017. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-003679-2021 de fecha 05 de noviembre de 2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción ejecutadas en el inmueble objeto de investigación. -----

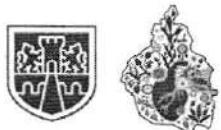
En respuesta al requerimiento, mediante el oficio AC/DGODU/663/2021 de fecha 07 de diciembre de 2021, el titular de la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que de la búsqueda del año 2010 a la fecha de ese oficio, en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, se concluyó que existe en materia de construcción, para el predio investigado, una Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 01131/2019, expedida en fecha 24 de junio de 2019. -----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-06733-2022 de fecha 28 de julio de 2022, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta para el predio motivo de denuncia, con Registro de Manifestación de Reconstrucción Tipo B o C de Inmueble Afectado por el Sismo del 19 de septiembre de 2017, así como el Certificado de Derechos de Reconstrucción para Afectados y/o el Certificado Único de Zonificación Uso de Suelo en su Modalidad de Reconstrucción de Vivienda, y en su caso, enviar a esta Subprocuraduría, el soporte documental que lo avale, incluyendo la memoria arquitectónica del proyecto y el Certificado que sirvió para dicho trámite. -----

En respuesta, mediante el oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1459/2022 de fecha 15 de agosto de 2022, el titular de la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez realizada la búsqueda en los archivos que obran en esa Dirección, **no se localizó antecedente de Registro de Manifestación de Reconstrucción tipo B o C, para el predio de referencia.** -----

Cabe mencionar que de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se concluye para el predio investigado que: -----

1. De conformidad con lo establecido en el inciso a) del artículo 26 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, se podría construir un inmueble de 9 niveles de altura sobre el nivel medio de la banqueta. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de septiembre de 2024 se constató un inmueble de 8 niveles de altura con una construcción adicional en la azotea, el cual se encuentra habitado. Por lo anterior, el inmueble construido se apega a lo establecido en el



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

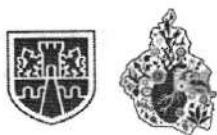
inciso a) del artículo 26 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, el cual permite la construcción de hasta 9 niveles. -----

En conclusión, los trabajos de obra consistentes en la reconstrucción del inmueble investigado están a cargo de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, toda vez que el mismo fue dañado por el fenómeno sísmico ocurrido el 19 de septiembre de 2017, por lo cual es susceptible de aplicación de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada el 07 de diciembre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la cual a través del Plan Integral de Reconstrucción para la Ciudad de México y la Resolución de Carácter General, se brindó la facilidad de eximir el Registro de Manifestación de Construcción, quedando condicionado a que una vez concluidos los trabajos de obra, se tramite el Registro de Obra Ejecutada conforme a lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no localizó antecedente de Registro de Manifestación de Reconstrucción tipo B o C, para el predio de referencia.-----

Por otra parte, el proyecto de obra nueva objeto de denuncia, contó con el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0073/2021 de fecha 20 de enero de 2021, a través del cual se determinó factible la volumetría propuesta y se emitió la opinión técnica favorable para un proyecto constructivo de obra nueva de reconstrucción y re densificación, de 14 viviendas, 7 niveles más planta baja, en un predio con superficie de 393.28 m², desplantado en 289.52 m² (78.26%) y área libre de 104.66 m² (21.74%) en un área total por construir de 2,447.88 m², con una altura de 24.84 metros sobre el nivel de banqueta.-----

No obstante, esa Dirección señaló en la opinión de referencia que a efecto de emitir el dictamen técnico al proyecto presentado deberá integrar al expediente, el documento emitido por esa Secretaría en el que se indique; uso niveles, superficie máxima de construcción, número de viviendas (Constancia/Certificado de Zonificación de Uso de Suelo). -----

Debido a que el inmueble se encuentra totalmente concluido, corresponde a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México enviar a esta Procuraduría copia del Registro de Obra Ejecutada y en caso de no contar con registro realizar dicho trámite, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con la Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México, así como la Ley Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

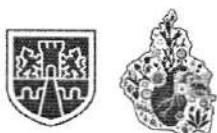
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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 Calle Ozuluama número 20, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros de altura máximo, 20 % mínimo de área libre, 90 m² de superficie mínima por vivienda). -----

Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la construcción de un inmueble de ocho niveles de altura, actualmente concluido y habitado, el cual ostentó al momento de su edificación, letreros relacionados al oficio JGCDMX/CRCM/0517/2020, y la leyenda que infería que correspondía a un inmueble afectado por el sismo del año 2017 y que forma parte de la Comisión para la Reconstrucción.-----
3. El inmueble construido se apega a lo establecido en el inciso a) del artículo 26 de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, el cual permite la construcción de hasta 9 niveles de altura en el sitio. -----
4. Los trabajos de obra consistentes en la reconstrucción del inmueble investigado están a cargo de la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, toda vez que el mismo fue dañado por el fenómeno sísmico ocurrido el 19 de septiembre de 2017, por lo cual es susceptible de aplicación de la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, publicada el 07 de diciembre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la cual a través del Plan Integral de Reconstrucción para la Ciudad de México y la Resolución de Carácter



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

General, se brindó la facilidad de eximir el Registro de Manifestación de Construcción, quedando condicionado a que una vez concluidos los trabajos de obra, se tramite el Registro de Obra Ejecutada conforme a lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

5. El proyecto investigado contó con opinión técnica favorable para un proyecto constructivo de obra nueva de reconstrucción y re densificación, de 14 viviendas, 7 niveles más planta baja, en un predio con superficie de 392.28 m², desplantado en 289.52 m² (78.26%) y área libre de 104.66 m² (21.74%) en un área total por construir de 2,447.88 m², con una altura de 24.84 metros sobre el nivel de banqueta.-----
6. Debido a que el inmueble se encuentra totalmente concluido, corresponde a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México enviar a esta Procuraduría copia del Registro de Obra Ejecutada y, en caso de no contar con dicho registro, realizar el trámite correspondiente, en términos de lo dispuesto en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo anterior de conformidad con la Resolución de Carácter General mediante la cual se otorgan facilidades administrativas relacionadas con los inmuebles afectados por el sismo del 19 de septiembre de 2017, el Plan Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México, así como la Ley Integral para la Reconstrucción de la Ciudad de México, así como atender el requerimiento de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de obtener el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial respectivo. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2021-3054-SOT-664

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la personas denunciante, así como a la Comisión para la Reconstrucción 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

SSJ/JHM/MAPG