



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **28 AGO 2024**

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, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-869-SOT-182, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

En fecha 10 de febrero de 2022, una persona 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado Calle San Antonio Abad número 58, Colonia Transito, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de febrero de 2022. -----

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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 BIS, V, 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**

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de construcción (demolición y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta

h  
2

X



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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 CONSERVACIÓN PATRIMONIAL**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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 del Distrito Federal. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por otra parte, el artículo 48 del mismo ordenamiento, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo 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. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

Al respecto, el predio objeto de investigación, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el cual le asigna la siguiente zonificación HO/12/30/Z (Habitacional con oficinas, 12 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "Z" (Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)). -----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B", por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el expediente al rubro citado, se observó un predio delimitado por tapias metálicas en el interior se realizan actividades de construcción consistentes en el armado y colado de elementos estructurales, se observó una excavadora. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de 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. Al respecto, mediante escrito 22 de marzo de 2022, quien se ostentó como el apoderado legal de la persona moral propietaria del predio investigado, realizó diversas manifestaciones y anexó entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4218-151SEEF21, de fecha de expedición 13 de abril de 2021. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0393/2022, de fecha 16 de febrero de 2022, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio número 401.3S.1-2021/1400, de fecha 03 de agosto de 2021 emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

- Oficio número 401.3S.17.2-2022/0185, de fecha 14 de febrero de 2022, emitido por el- Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

A efecto de corroborar la emisión de las documentales aportadas, 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 cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2336/2022, de fecha 17 de agosto de 2022, informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0393/2022, de fecha 16 de febrero de 2022, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 4,419.33 m<sup>2</sup> en cuatro niveles y el proyecto de obra nueva para un edificio de 125 viviendas en 8 niveles (semisótano + P.B.+ 7 niveles) con una altura de 22.55 metro al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 7,832.99 m<sup>2</sup>, con una superficie bajo el nivel de banqueta de 1,527.56 m<sup>2</sup>.

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si cuenta con autorización para intervenciones mayores en el predio investigado, así como remitir copia de los oficios 401.3S.1-2021/1400 y 401.3S.17.2-2022/0185. Al respecto, dicho Instituto informó que no ha emitido autorización para llevar a cabo obras en el inmueble en comento, asimismo refirió que emitió el oficio 401.3S.1.2021/1400, de fecha 03 de agosto de 2021, que ampara la solicitud de consulta sobre la calidad monumental que guarda el inmueble. -----

Es importante señalar que el ultimo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 8 niveles y un semisótano, concluido y parcialmente habitado. -----

En conclusión, los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) que se ejecutaron en el inmueble denunciado cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0393/2022, para un proyecto



conforme a la zonificación permitida; no cuenta con autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar si cuenta con procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado, en caso de haber emitido resolución remitir copia de la misma, en caso contrario valorar instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, instrumentar visita de inspección, a efecto de que verifique la situación, características y especificaciones de las obras realizadas y si estas no contravienen las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas y su Reglamento. -----

**2. EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA)**

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y su Reglamento; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por su parte, el artículo 238 del mismo Reglamento, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

Al respecto, los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México disponen que para construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o dismantelar una obra o instalación, se requiere previamente obtener la licencia de construcción especial expedida por la Delegación (ahora Alcaldía). -----

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Área de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, por cuanto hace los trabajos de obra nueva, de conformidad con el artículo 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. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el expediente al rubro citado, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos en el interior se realizan actividades de construcción consistentes en el armado y colado de elementos estructurales, se observó una excavadora. Asimismo, en un segundo reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción continúan, se advirtió el desplante de un cuerpo constructivo de hasta el momento 3 niveles y habilitado de varilla para un cuarto nivel, asimismo se observaron a trabajadores y no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. Durante las diligencias no se constataron trabajos de demolición. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de 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. Al respecto, mediante escrito de fecha 22 de



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

marzo de 2022, quien se ostentó como el apoderado legal de la persona moral propietaria del predio investigado, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales las siguientes: -----

*“(...) mi representada puntualmente señala que cuenta con la Autorización de arranque anticipado mismo que fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México de fecha 20 de agosto de 2021, con número de oficio S-34/SEDUVI-474/2021 y Registro: AFVP2021-001 (...) Asimismo mi representada cuenta con un Oficio número S-34/SEDUVI/0168/2022, de fecha 15 de marzo de 2022, mediante el cual hace referencia al Acuerdo de facilidades administrativas para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México (...)”*

Asimismo, anexó entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

- Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado Registro AFVP2021-001 número S-34/SEDUVI/474/2021, de fecha 20 de agosto de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio S-34/SEDUVI/0168/2022, de fecha 15 de marzo de 2022 que contiene respuesta a la consulta sobre gestiones del proyecto “SAN ANTONIO ABAD 58”. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número de Oficial folio número 0426, expedida el día 07 de junio de 2021. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4218-151SEEF21, de fecha de expedición 13 de abril de 2021. -----
- Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio de Registro VPAC/01-OME-HO/2021, de fecha 01 de septiembre de 2021. -----

Respecto, del Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad De México, es importante señalar que dicho acto administrativo fue emitido con base en el “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de agosto de 2021, acto administrativo que permite a los particulares obtener como beneficio inmediato el inicio de obras y actividades inherentes a la



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

construcción de los proyectos inmobiliarios en los tramos que se indican en el citado acuerdo, previo cumplimiento de lo ordenado en el mismo. **Una vez obtenido el registro, los interesados deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias para la integración del expediente, así como identificar las medidas de integración, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se ocasionen, para lo cual tendrán un plazo de un año, contado a partir de la obtención del Registro.** -----

Dentro de las disposiciones que deben cumplir los interesados en sujetarse a dicho Acuerdo se encuentran las siguientes: -----

*“(...) SEGUNDO. Las personas interesadas en sujetarse al presente Acuerdo deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

*(...)*

*II. Asumir y comprometerse a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la normativa aplicable vigente en materia de construcción de manera previa, durante y una vez culminada la ejecución del proyecto registrado bajo este Acuerdo;*

*III. Presentar el Formato de Solicitud de Registro contemplado en el Anexo 3 del presente Acuerdo, acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Atendiendo a lo siguiente:*  
*(...)*

*a. Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción menor a 10,000.00 m<sup>2</sup>, deberán efectuar el registro correspondiente ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y, en los casos procedentes, también ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (...).”* -----

Durante la investigación del expediente al rubro citado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/3367/2022, de fecha 12 de agosto de 2022, informó que cuenta con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-001, trámite realizado con base en el “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, para el predio ubicado en calle San Antonio Abad número 58, Colonia Tránsito, Alcaldía Cuauhtémoc, para la construcción de 125 viviendas en 8



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

niveles, en una superficie del predio de 1,399 m<sup>2</sup> y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 7,857.61 m<sup>2</sup>, proyecto acorde a la zonificación permitida; asimismo, cuenta oficio SEDUVI/DGPU/3028/2022, de fecha 18 de julio de 2022, que contiene una prórroga de seis meses adicionales, contados a partir del día siguiente de la notificación de dicho oficio. -----

Asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/2175/2023, de fecha 16 de agosto de 2023, la Secretaría en comento informó que cuenta con la siguiente documentación para el predio objeto de denuncia: -----

- Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México oficio S-34/SEDUVI/474/2021, de fecha 20 de agosto de 2021, vigente al 28 de febrero de 2022. -----
- Primera Prorroga al Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México oficio SEDUVI/DGPU/1247/2022, de fecha 29 de marzo de 2022, vigente al 04 de julio de 2022. -----
- Segunda Prorroga al Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México oficio SEDUVI/DGPU/3028/2022, de fecha 18 de julio de 2022, vigente al 02 de febrero de 2023. -----
- Conclusión al Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México SEDUVI/DGPU/5278/2022, de fecha 19 de diciembre de 2022, notificado con fecha 23 de enero de 2023. -----

Por otra parte, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/007432/2022, de fecha 09 de diciembre de 2022, que cuenta con el Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con número VPAC/01-OME-HO/2021, de fecha 01 de septiembre de 2021 para un proyecto de demolición de un edificio habitacional de 8,472.21 m<sup>2</sup> y para la construcción de un edificio de 8 niveles para 125 viviendas, con un desplante de 977.914 m<sup>2</sup> y 421.09 m<sup>2</sup> de área libre, construcción sobre nivel de suelo 7,832.99 m<sup>2</sup> y 1,527.56 m<sup>2</sup> bajo nivel de suelo. -----

Adicionalmente, dicha Secretaría informó que respecto a la vigencia y prórroga del Registro Condicionada para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

Controlado en la Ciudad de México, con folio de registro VPAC/01-OME-HO/2021, cumplió con lo solicitado en el Registro de mérito con la presentación y autorización de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número folio 03889/2022. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc información sobre el ingreso de las documentales que acrediten los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado. Al respecto, dicha Coordinación informó que cuenta con el ingreso y autorización de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial en fechas 07 de diciembre de 2020 y 24 de abril de 2021; asimismo, cuenta con el Trámite de Publicitación Vecinal para construcciones que requieren registro de manifestación de construcción tipo B o C en fecha 31 de marzo de 2022 y Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición en fecha 12 de mayo de 2022, los cuales se encuentran en prevención. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición y con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, dicha Dirección General informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio de referencia, por lo que mediante oficio AC/DGODU/978/2022, de fecha 08 de agosto de 2022 se solicitó a la Dirección General de Gobierno realizar visita de verificación en el predio investigado. -----

Posteriormente, mediante oficio AC/DGODU/2020/2023, en fecha 24 de agosto de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta, entre otros, con lo siguiente: -----

- Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva, de fecha 09 de diciembre de 2022, con folio 1974/2022, con número de registro 1/06/090/2022 RCUB-090-2022, con vigencia del 09 de diciembre de 2022 al 09 de diciembre de 2025. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4218-151SEEF21, con fecha de expedición 13 de abril de 2021. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 00428/2016, de fecha de expedición 07 de junio de 2021. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

- Constancia de Publicitación Vecinal número 76/2022, ingresada en Ventanilla Única con folio 31/2022, número de oficio AC/DGODU/2092/2022, de fecha 27 de noviembre de 2022. -----
- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número 6/06/045/2022, con vigencia 23 de septiembre de 2022 al 23 de marzo de 2023. -----

En ese sentido, del análisis realizado a la documentación referida, planos arquitectónicos y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos, se obtuvieron los siguientes datos: -----

|   | Superficie del predio m <sup>2</sup> | Área libre m <sup>2</sup> | Superficie de desplante m <sup>2</sup> | Superficie máxima de construcción m <sup>2</sup> | Superficie máxima de construcción SNB m <sup>2</sup> | Superficie máxima de construcción BNB m <sup>2</sup> | Niveles |
|---|--------------------------------------|---------------------------|--|--|--|--|---------|
| CUZUS folio 4218-151SEEF21                      | 1399.00                              | 419.70                    | 979.30                                 | -----  | 11,751.60  | -----  | 12      |
| RMC Tipo B folio RCUB-090-2022                  | 1399.00                              | 421.09                    | 977.91                                 | 9360.55  | 7832.99  | 1527.56  | 8       |
| Planos del proyecto arquitectónico              | 1399.00                              | 421.09                    | 977.91                                 | 9360.55  | 7832.99  | 1527.56  | 8       |
| Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico | 1399.00                              | 421.09                    | 977.91                                 | 9360.55  | 7832.99  | 1527.56  | 8       |

De lo anterior se advierte que las superficies no rebasan los límites permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido de conformidad con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Es importante señalar que, reconocimiento de hechos, se observó que el inmueble de 8 niveles se encuentra terminado y parcialmente habitado. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) iniciaron con el Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, posteriormente obtuvo la Licencia de Especial en su modalidad de demolición número 6/06/045/2022, y la obra nueva cuenta con



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/090/2022 RCUB-090-2022, para un proyecto de 125 viviendas en 8 niveles, proyecto constructivo que se adecua a las restricciones establecidas en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4218-151SEEF21, con fecha de expedición 13 de abril de 2021. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/090/2022 RCUB-090-2022, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con procedimiento administrativo para el predio investigado, y en su caso proporcionar copia de la Resolución Administrativa; en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), en el predio de referencia, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

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 San Antonio Abad número 58, Colonia Transito, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/12/30/Z (Habitacional con oficinas, 12 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "Z" (Lo que indique la zonificación del Programa, Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)). -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México, Perímetro "B", por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el expediente al rubro citado, se observó un predio delimitado por tapias metálicas en el interior se realizan actividades de construcción consistentes en el armado y colado de elementos estructurales, se observó una excavadora; en un segundo reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción continuaron, se advirtió el desplante de un cuerpo constructivo de hasta el momento 3 niveles y habilitado de varilla para un cuarto nivel. En el último reconocimiento de hechos, se constató que se edificó un cuerpo constructivo de 8 niveles y un semisótano, concluido y parcialmente habitado. -----
3. Los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) que se ejecutaron en el inmueble denunciado cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0393/2022, para un proyecto conforme a la zonificación permitida, no cuenta con autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar si cuenta con procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado, en caso de haber emitido resolución remitir copia de la misma, en caso contrario valorar instrumentar visita de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

5. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, instrumentar visita de inspección, a efecto de que verifique la situación, características y especificaciones de las obras realizadas y si estas no contravienen las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento. -----
6. Los trabajos construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutaron iniciaron con el Aviso de Registro conforme al Acuerdo de facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, posteriormente obtuvo la Licencia de Especial en su modalidad de demolición número 6/06/045/2022, y la obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/090/2022 RCUB-090-2022, para un proyecto de 125 viviendas en 8 niveles, proyecto constructivo que se adecua a las restricciones establecidas en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4218-151SEEF21, con fecha de expedición 13 de abril de 2021.-----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número 1/06/090/2022 RCUB-090-2022, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita -----
8. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc informar si cuenta con procedimiento administrativo para el predio investigado, y en su caso proporcionar copia de la Resolución Administrativa; en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), en el predio de referencia, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-869-SOT-182**

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 la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al Instituto de Antropología e Historia y a la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

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

JANC/WPB/IHG