



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1294-SOT-367

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 15 de diciembre de 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 27 fracción IV, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1294-SOT-367, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2020, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) en el predio ubicado en Calle Tenango número 13, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 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 y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para 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) y construcción (ampliación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Tenango número 13, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un inmueble de 3 niveles de



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1294-SOT-367

altura y semisótano, el cual está totalmente edificado y presumiblemente habitado, en la parte central del área de azotea se encuentra un cubo de escaleras. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del predio). -----

En razón de lo anterior, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1079 el predio tiene una superficie de 173.50 m<sup>2</sup>, y considerando la zonificación H/3/20/M, de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”, se obtiene una superficie máxima de construcción de 416.40 m<sup>2</sup>, en 138.80 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 34.70 m<sup>2</sup> de área libre y la construcción de máximo 3 viviendas en 3 niveles máximos de construcción. -----

Adicionalmente, una persona que se ostentó como representante legal del predio aportó el Registro de Manifestación de Construcción Tipo “B” número RCUB-110-2014 y primera prórroga, para la construcción de 2 viviendas en 3 niveles, en una superficie total de construcción de 493.54 m<sup>2</sup>, de los cuales 143.68 m<sup>2</sup> corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 49.82 m<sup>2</sup>, equivalente al 28.71% de la superficie del predio (173.50 m<sup>2</sup>). -----

En este sentido, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo “B” número RCUB-110-2014 y primera prórroga cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación H/3/20/M aplicable al caso. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Tenango número 13, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un inmueble de 3 niveles de altura y semisótano, el cual está totalmente edificado y presumiblemente habitado, en la parte central del área de azotea se encuentra un cubo de escaleras. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del predio). -----
3. El proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo “B” número RCUB-110-2014 y primera prórroga cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación H/3/20/M aplicable al caso. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1294-SOT-367**

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 IV, 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. -----

**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.-----