



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761

Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 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 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-1772-SOT-761 y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 09 de mayo de 2019 y en fecha 18 de mayo de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la última de ellas se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, mediante las cuales dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades realizadas en Calle Reynosa número 43, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 21 de junio de 2019 y 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 85 de su Reglamento.

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



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

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.

#### **ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 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 y conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761**

**Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

## **1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)**

### **1.1 Zonificación**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende 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.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio investigado le corresponde la zonificación H/15M/20 (Habitacional, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapias de madera, al interior no se observó construcción alguna, posteriormente se constató un inmueble conformado por semisótano y 5 niveles con un elemento constructivo en azotea, el cual se encuentra completamente construido y habitado.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 25 de abril de 2022, signado por el representante legal del predio objeto de denuncia, mediante el cual realiza diversas manifestaciones e ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019, que certifica la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros de altura), para un proyecto constructivo de hasta 661.24 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, para 7 viviendas, con superficie mínima de área libre de 33.06 m<sup>2</sup> (20% de superficie del predio), superficie máxima de desplante de 132.25 m<sup>2</sup> (80% de superficie del predio).

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se corroboró la existencia de dicho Certificado.

De la revisión al Certificado en mención, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Metros de altura	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)	Densidad (Viviendas)
PPDU H/15m/20	165.31	15	33.06 (20%)	132.25 (80%)	661.24	-
CUZUS 2316-151HEGU19 H/15m/20	165.31	15	33.06 (20%)	132.25 (80%)	661.24	7



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

Al respecto la Norma Particular de Alturas y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio referida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, establece que la altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueta, el número de niveles se contara a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta.

Aunado a lo anterior, de la revisión a la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico para obra nueva y de los planos arquitectónicos A-01-06 y A-01-07, obtenida de la consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, se tiene que la planta baja se encuentra desplantada a 0.95 m sobre el nivel medio de banqueta y el nivel de azotea se desplanta a 15.90 m, sobre el nivel medio de banqueta, por lo que de la resta de las alturas antes señaladas, se desprende que el inmueble tiene una altura de 14.95 m.

Por cuanto hace a la cantidad de viviendas permitidas para el predio que nos ocupa, de conformidad con la Norma Particular "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas" del Programa Parcial antes referido, se tiene que el número de viviendas que se puede construir, se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. En ese tenor, la vivienda mínima determinada para la poligonal del Programa Parcial en cita, será de mínimo 90 m<sup>2</sup>.

Por lo anterior, de la división entre la superficie máxima de construcción que será de 661.24 m<sup>2</sup>, lo anterior de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo analizado líneas arriba, entre la vivienda mínima que es de 90 m<sup>2</sup>, se obtiene 7.34; de lo anterior se desprende que en el predio de referencia se permite la construcción de hasta **7 viviendas**.

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; realizó una búsqueda en el programa Google Earth del cual se observó que en el año 2019 en el predio existía un inmueble conformado por dos niveles, mientras que a partir del año 2021, se observó una construcción conformada por 5 niveles, aunado a que en fecha 31 de marzo de 2022, personal de esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos, diligencia en la que se constató “(...) INMUEBLE DE 5 NIVELES CON SEMISÓTANO Y UN ELEMENTO CONSTRUCTIVO EN LA AZOTEA, EL CUAL SE ENCUENTRA COMPLETAMENTE CONSTRUIDO Y HABITADO (...)”.



Fuente: captura de Street View  
de febrero de 2019.



Fuente: captura de Street View de  
mayo de 2021



Fuente: PAOT reconocimiento de  
hechos 31 de marzo de 2022

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación consistentes en una obra nueva conformada por 5 niveles, cuentan con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019, el cual se apega a lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360

## 1.2 Conservación patrimonial

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/15M/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Cuauhtémoc; asimismo, está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, toda vez que se ubica en Área de Conservación Patrimonial, así mismo colinda con el inmueble ubicado en Benjamín Hill número 206 considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con el inmueble ubicado en Saltillo número 87 considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría antes mencionada, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico 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 y de un Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapias de madera, al interior no se observó construcción alguna, posteriormente se constató un inmueble conformado por semisótano y 5 niveles con un elemento constructivo en azotea, el cual se encuentra completamente construido y habitado.-

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 25 de abril de 2022, signado por el representante legal del predio objeto de denuncia, mediante el cual realiza diversas manifestaciones e ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes:

- Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1676/2019 de fecha 11 de junio de 2019, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

- Oficio número 2821-C/1613 de fecha 09 de diciembre de 2019, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-9694-2019 de fecha 05 de diciembre de 2019, a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación de mérito se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección, así como si esa Unidad Administrativa emitió Opinión o Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción (demolición), como también informar las características de los trabajos y proporcionar copia de los mismos.

En respuesta, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3670/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, que el inmueble en comento, se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; adicionalmente, refirió que colinda con los inmuebles ubicados en Reynosa 45, el cual esta considerado de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; así como los ubicados en Reynosa 39 y en la avenida Tamaulipas número 202, los cuales están considerados de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría.

De igual manera informó que mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1676/2019 de fecha 11 de junio de 2019, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 288.00 m<sup>2</sup> en dos niveles y el proyecto de obra nueva, para 5 departamentos en 5 niveles (sótano + semisótano + P.B. + 4 niveles), con una altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 652.95 m<sup>2</sup> y una superficie bajo nivel de banqueta de 330.62 m<sup>2</sup>.

De la revisión a la documental antes referida, se obtiene lo siguiente:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Metros de altura	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)	Viviendas
CUZUS 2316-151HEGU19 H/15m/20	165.31	15	33.06 (20%)	132.25 (80%)	661.24	7
Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1676/2019	-	15	-	-	652.95	5

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3180-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si el inmueble se encuentra catalogado, colinda o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Dirección; así también, si emitió Visto Bueno para realizar actividades de construcción.

En respuesta, mediante oficio número 1977-C/1901 de fecha 26 de octubre de 2021, la Subdirección de Proyectos y Obras del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que el predio objeto de investigación, no está incluido en la relación del INBAL de inmuebles con valor artístico, sin embargo, es colindante con las edificaciones ubicadas en Reynosa 39 y en la avenida Tamaulipas número 202, en la colonia Hipódromo, las cuales si están incluidos en la relación del INBAL de inmuebles con valor artístico; así como, refirió contar con el oficio número 2821-C/1613 de fecha 09 de diciembre de 2019, únicamente de recomendación técnica, para la protección a colindancias, en específico a los inmuebles antes mencionados, en el que se señaló el proyecto conforme al Dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, anteriormente referido.

En conclusión, los trabajos ejecutados de demolición y obra nueva conformada por 5 niveles, contaron con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial con oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1676/2019 de fecha 11 de junio de 2019, emitido por la Dirección del



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Oficio número 2821-C/1613 de fecha 09 de diciembre de 2019, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

## **2. En materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido)**

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para realizar trabajos de demolición, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso el representante legal, deberá tramitar la Licencia de Construcción Especial.

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

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

En relación a la generación de ruido, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables.

Por otro lado, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México.

Adicionalmente, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapias de madera, al interior no se observó construcción alguna, durante dicha diligencia, una persona que se ostentó como encargado de la obra exhibió diversas documentales relacionadas con los trabajos ejecutados en el predio, posteriormente se constató un inmueble conformado por semisótano y 5 niveles con un elemento constructivo en azotea, el cual se encuentra completamente construido y habitado,

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 25 de abril de 2022, signado por el representante legal del predio objeto de denuncia, mediante el cual realiza diversas manifestaciones e ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número 1/06/023/2020 RCUB-023-2020 con vigencia al 05 de marzo de 2022.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
- Solicitud de aviso de terminación de obra con folio 0240-041-03-0017-01-2022 de fecha 04 de marzo de 2022.

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-3173-2021 de fecha 25 de octubre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el inmueble en comento cuenta con documentales que amparen las actividades de obra investigadas, y en su caso, dar vista a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de que se instrumente la visita de verificación correspondiente.

En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/0304/2021, de fecha 29 de octubre de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el inmueble de mérito cuenta con las siguientes documentales:



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total bajo el folio No. 2156/2019, autorizada con Licencia No. 6/06/124/2019 de fecha 07 de noviembre de 2019 y vigente al 07 de febrero de 2020.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial bajo el folio No. 203/2019 de fecha 24 de enero de 2019.-----
- Manifestación de Construcción Tipo B bajo el folio No. 348/2020, con registro No. RCUB-023-2020; 1/06/023/2020 con vigencia al 05 de marzo de 2022.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019.-----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 22 de marzo de 2022, realizó consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, diligencia en la cual se tomaron copias digitales de los documentos que integran los expedientes de la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total con Licencia No. 6/06/124/2019 y del Registro de manifestación de Construcción Tipo B con registro No. 1 RCUB-023-2020; 1/06/023/2020, entre otras, de las siguientes documentales:

- Memoria descriptiva y programa de protección a colindancias de la Licencia de Construcción Especial para Demolición.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con folio 203 de fecha 31 de enero de 2019.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019, que certifica los aprovechamientos para una construcción de hasta 661.24 m<sup>2</sup>, con área libre mínima de 33.06 m<sup>2</sup> (20% del predio), área máxima de desplante de 132.25 m<sup>2</sup> (80% del predio), para máximo 7 viviendas.-----
- Licencia de Construcción Especial con folio 2156/2019 con Licencia No. 6/06/124/2019 para demolición total de inmueble desarrollado en dos niveles, con una superficie a demoler de 288.00 m<sup>2</sup>, con vigencia del 07 de noviembre de 2019 al 07 de febrero de 2020.-----
- Registro de Manifestación de Construcción con Registro No. 1/06/023/2020; RCUB-023-2020 con vigencia al 05 de marzo de 2022, para el proyecto consistente en 5 viviendas en 5 niveles y sótano, en una superficie máxima de construcción sobre nivel medio de banqueta de 557.94 m<sup>2</sup>, con un área de desplante de 126.19 m<sup>2</sup> (76.34% del predio) y área libre de 39.12 m<sup>2</sup> (23.66% del predio).-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360

- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico para obra nueva.

De la revisión a la documental antes mencionada, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)	Densidad (Viviendas)
CUZUS 2316-151HEGU19 H/15m/20	165.31	33.06 (20%)	132.25 (80%)	661.24	7
RMC Tipo B 1/06/023/2020; RCUB-023-2020	165.31	39.12 (23.66%)	126.19 (76.34%)	557.74	5

En materia de ruido, no se constató la generación de emisiones sonoras derivadas de trabajos de construcción del interior del inmueble objeto de denuncia.

En conclusión, del análisis realizado a las documentales antes citadas, se desprende que los trabajos de demolición y obra nueva contaron con Licencia de Construcción Especial con folio 2156/2019 con Licencia No. 6/06/124/2019 para demolición total de inmueble desarrollado en dos niveles, así como, con Registro de Manifestación de Construcción con Registro No. 1/06/023/2020; RCUB-023-2020 con vigencia al 05 de marzo de 2022, para el proyecto consistente en 5 viviendas en 5 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre nivel medio de banqueta de 557.94 m<sup>2</sup>, lo cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019, conforme a la zonificación que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar el contenido del presente Instrumento, a fin de informar el resultado de la inspección ocular realizada para el trámite de la Solicitud de aviso de terminación de obra con folio 0240-041-03-0017-01-2022 de fecha 04 de marzo de 2022 remitida por el particular, lo anterior de Medellin 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México paot.mx T: 5265 0780 ext 13321



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, que a la letra dice: -

"(...) **ARTÍCULO 65.** - Los propietarios o poseedores están obligados a dar el aviso de terminación de las obras ejecutadas por escrito a la Delegación o la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según corresponda, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la autoridad constate que las obras se hayan ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento. El aviso antes referido deberá ser registrado por la autoridad en el carnet del Director Responsable de Obra y del Corresponsable, en su caso (...)" .

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 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

- Al predio ubicado en Calle Reynosa número 43, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/15M/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 15 metros de altura, 20% mínimo de área libre); por cuanto hace a la cantidad de viviendas permitidas, de conformidad con la Norma Particular "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas" del Programa en cita, se tiene que el número de viviendas que se puede construir, se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación, es decir de la división entre la superficie máxima de construcción que es de 661.24 m<sup>2</sup>, entre la vivienda mínima que es de 90 m<sup>2</sup>, se desprende que en el predio de referencia se permite la construcción de hasta **7 viviendas**.

Está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, toda vez que se ubica en Área de Conservación Patrimonial, así mismo colinda con el inmueble ubicado en Benjamín Hill



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761**

**Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

número 206 considerado de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con el inmueble ubicado en Saltillo número 87 considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría antes mencionada, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico 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 y de un Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019, el cual certifica la zonificación antes descrita para la construcción de hasta 661.24 m<sup>2</sup>, con área libre mínima de 33.06 m<sup>2</sup> (20% del predio), área máxima de desplante de 132.25 m<sup>2</sup> (80% del predio), para máximo 7 viviendas.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapiales de madera, al interior no se observó construcción alguna, posteriormente se constató un inmueble conformado por semisótano y 5 niveles con un elemento constructivo en azotea, el cual se encuentra completamente construido y habitado.
3. Le aplica la Norma Particular de Alturas y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio referida en el Programa Parcial de referencia que establece que la altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueta, el número de niveles se contara a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta, por lo que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación, al restar la altura de 0.89 metros del semisótano, el inmueble tiene una altura de 15.00 metros.
4. Los trabajos ejecutados de demolición y obra nueva conformada por 5 niveles, contaron con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial con oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1676/2019 de fecha 11 de junio de 2019, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Oficio número 2821-C/1613 de fecha 09 de diciembre de 2019, emitido



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

5. Los trabajos de demolición contaron con Licencia de Construcción Especial con folio 2156/2019 con Licencia No. 6/06/124/2019 para demolición total de inmueble desarrollado en dos niveles, con una superficie a demoler de 288.00 m<sup>2</sup>, con vigencia del 07 de noviembre de 2019 al 07 de febrero de 2020.
6. Los trabajos de obra nueva contaron con Registro de Manifestación de Construcción con Registro No. 1/06/023/2020; RCUB-023-2020 con vigencia al 05 de marzo de 2022, para el proyecto consistente en 5 viviendas en 5 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre nivel medio de banqueta de 557.94 m<sup>2</sup>, lo cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2316-151HEGU19 de fecha 01 de abril de 2019, conforme a la zonificación que le establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar el contenido del presente Instrumento, a fin de informar el resultado de la inspección ocular realizada para el trámite de la Solicitud de aviso de terminación de obra con folio 0240-041-03-0017-01-2022 de fecha 04 de marzo de 2022 remitida por el particular, lo anterior de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.
8. En materia de ruido, no se constató la generación de emisiones sonoras derivadas de trabajos de construcción del interior del inmueble objeto de denuncia.

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

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1772-SOT-761  
Y acumulado PAOT-2020-1267-SOT-360**

----- RESUELVE -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/EBP/RCV