

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 SEP 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6516-SOT-1631, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de noviembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), en el predio ubicado en Calle Doctor Martínez Del Río número 209, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre de 2022.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos en el perímetro del inmueble señalado como objeto de denuncia, a efecto de identificar la localización física del predio que motivó la presentación de la denuncia de referencia, del que se desprende que su localización corresponde a Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 009\_037\_05, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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

De la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se detectó una posible transgresión a la materia de desarrollo urbano (zonificación), razón por la que se realizó el estudio correspondiente por parte de esta Entidad, 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.

En virtud de lo anterior, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc y el (...) ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO (...)", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 21 de abril de 2022 y 11 de agosto de 2022.-----

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)**

El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral. -----

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 43 del ordenamiento de referencia, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, publicada en fecha 11 de agosto de 2022, contiene el "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", en el cual se prevé lo siguiente: -----

"(...) **PRIMERO.** Con la finalidad de fomentar, fortalecer y sostener la actividad y desarrollo económico de la Ciudad de México, en un marco sustentable, solidario, equilibrado y equitativo con visión metropolitana, que propicie la participación de los distintos sectores y la inversión en beneficio de las personas en la Ciudad, así como con el objeto de proteger a la población de los impactos negativos generados por la pandemia mundial ocasionada por el COVID-19 y satisfacer diferentes necesidades de la comunidad, se dan a conocer los criterios, directrices y facilidades administrativas que se otorgan para la ejecución de proyectos de construcción en vías primarias y de acceso controlado en la Ciudad de México.

Se permitirá, previo cumplimiento de lo previsto en el presente Acuerdo, de manera inmediata el inicio de obras y actividades inherentes a la construcción de los Proyectos Inmobiliarios que se encuentren dentro de las Vías Primarias y de Acceso Controlado establecidas en el Reglamento de Tránsito de la Ciudad de México, así como, de los proyectos ubicados en su área de influencia de hasta 1 (un) kilómetro

(...)

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

Registrar sus proyectos de manera previa a la ejecución de los mismos a más tardar el **31 de diciembre de 2022;**

- I. 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;



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

- II. Presentar el Formato de Solicitud de Registro incluido como **Anexo 1** del presente Acuerdo, acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro del cual deberá estar permitido el uso pretendido y la superficie de construcción, atendiendo a lo siguiente:
- Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción menor a 5,000 m<sup>2</sup> de usos mixtos y/o distinto al habitacional y menor a 10,000.00 m<sup>2</sup> de uso habitacional, deberán efectuar el registro correspondiente ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por medio del correo electrónico: [construcciones.cdmx.sedema@gmail.com](mailto:construcciones.cdmx.sedema@gmail.com).
  - Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor de 5,000 m<sup>2</sup> de usos mixtos y/o distinto al habitacional e igual o mayor a 10,000.00 m<sup>2</sup> de uso habitacional, deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, a través de los correos electrónicos [acuerdosdefacilidades@seduvi.cdmx.gob.mx](mailto:acuerdosdefacilidades@seduvi.cdmx.gob.mx) y [construcciones.cdmx.sedema@gmail.com](mailto:construcciones.cdmx.sedema@gmail.com), respectivamente.

(...)

**CUARTO.** Las personas interesadas que obtengan el registro para realizar la ejecución inmediata del proyecto deberán presentar los estudios, documentales y probanzas necesarias para la integración del expediente, así como la identificación de las medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de las autoridades competentes y conforme a los requisitos que establezcan las disposiciones normativas en la materia, en un plazo de un año contado a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de las autoridades competentes; en caso de que la información presentada tenga deficiencias, inconsistencias, vacíos o ambigüedades, se deberán subsanar dentro del mismo periodo.

(...)

**QUINTO.** Las personas interesadas que obtengan el registro se encontrará en aptitud de iniciar las obras y/o actividades inherentes a la construcción del proyecto de manera inmediata o dentro del año posterior a su registro.

En caso de encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, Zona de Monumentos Históricos, ser inmuebles afectos y/o colindantes a inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano de Valor Artístico y/o Valor Patrimonial, previo al inicio de las obras deberá contar con la autorización, registro, opinión técnica y/o dictamen técnico favorable de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el ámbito de sus respectivas competencias.

**SEXTO.** Una vez iniciadas las obras y/o actividades inherentes a la construcción del proyecto las personas interesadas deberán presentar ante la o las dependencias donde se realizó el registro un informe con la evidencia que demuestre su cumplimiento en la temporalidad señalada.

**SÉPTIMO.** Una vez obtenido el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente y/o Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción

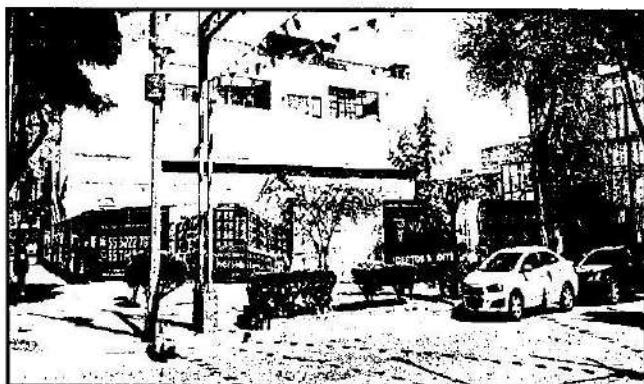


EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

Especial deberá presentarlo ante la o las dependencias donde se realizó el registro, con lo cual se dará por concluido el Acuerdo de Facilidades Administrativas (...). -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al predio investigado le aplica la zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá). -----

Al respecto, el personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar entre otros aspectos, un predio con frentes sobre Calle Doctor Martínez del Río y Avenida Cuauhtémoc de aproximadamente 40 metros cada uno de ellos; se identificó que el predio se encuentra delimitado con tapiales de aproximadamente 2.5 metros de altura, al interior no se constató la existencia de algún elemento constructivo preexistente, no obstante, se constataron trabajos de excavación al momento con aproximadamente dos metros de profundidad. Sobre los tapiales se constata la existencia de un anuncio que promociona la preventa de viviendas en el lugar, así como un render en el que se identifica un proyecto de 7 niveles de altura, se constata la existencia de un letrero que ostenta datos de la Licencia de Construcción Especial 06/06/049/2022.-----



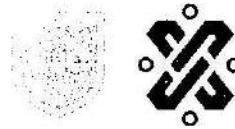
Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 14 de febrero de 2023.

Imagen: Predio con frentes sobre Calle Doctor Martínez del Río y Avenida Cuauhtémoc, delimitado con tapiales. Sobre los tapiales se constata la existencia de un anuncio que promociona la preventa de viviendas, así como un render de 7 niveles de altura.

Ahora bien, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-00443-2023 de fecha 20 de enero de 2023, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la construcción ejecutada en el lugar. -----

En respuesta al requerimiento, una persona que se ostentó con el carácter de apoderado legal de la persona moral encargada de la ejecución de los trabajos investigados por esta Entidad, compareció vía correo electrónico en fecha 23 de febrero de 2023, a efecto de realizar diversas manifestaciones relacionadas con el inmueble objeto de investigación, y aportó, entre otras, las siguientes documentales en formato digital PDF:

1. Escrito sin fecha, dirigido a la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, suscrito por una persona en carácter de apoderado legal de la encargada de la ejecución de los trabajos investigados por esta Entidad.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

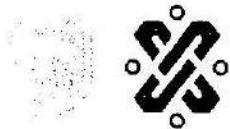
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17340-151LAFR22 expedido en fecha 21 de septiembre de 2022, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
3. Registro para la realización de proyectos de construcción en vías primarias y de acceso controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/77-OME/HO/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, con sello de recepción de la Dirección General de Evaluación y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; para un proyecto de construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de 188 departamentos en 7 niveles de altura S.N.B, con una superficie de construcción S.N.M.B de 9984.92 m<sup>2</sup>, un sótano y un semisótano para 156 cajones de estacionamiento, 49 biciestacionamientos en una superficie de 3,816.74 m<sup>2</sup> B.N.B, resultando una superficie total de construcción de 13,801.70 m<sup>2</sup>.

Cabe señalar, que mediante los oficios PAOT-05-300/300-499-2023 y PAOT-05-300/300-1777-2023 de fechas 23 de enero y 15 de marzo del año 2023, esta Entidad solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si la edificación preexistente, en el inmueble objeto de denuncia, se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección por parte de esa Entidad, y en su caso sobre la emisión de algún Dictamen Técnico para las actividades de construcción en el lugar.

En atención a las solicitudes en comento, mediante los oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/616/2023 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1146/2023 de fechas 17 de febrero y 05 de abril del año 2023, esa Dirección informó que el inmueble ubicado en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc (Calle Doctor Martínez del Río número 209, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 009-037-05) se localiza Fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial, no es un monumento histórico, no está incluido en las relaciones de elementos con valor artístico compiladas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, no está considerada de valor arquitectónico por esa Secretaría, y no es colindante con alguno de estos, aunado a que no registra antecedente de emisión de Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica relacionada con las actividades objeto de denuncia.

Aunado a lo anterior, mediante el oficio PAOT-2022-1776-SOT-1631 de fecha 15 de marzo de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar sobre la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17340-151LAFR22 y/o alguno emitido en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc.

En respuesta, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1410/2023 de fecha 14 de abril de 2023, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, relacionados con el predio investigado, localizó y remitió en copia certificada el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17340-151LAFR22 expedido en fecha 21 de septiembre de 2022, el cual se certifica como permitido lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

ID	FOLIO	FECHA DE EMISIÓN	TIPO DE ACREDITACIÓN
1	17340-151LAFR22	21 de septiembre de 2023	<ol style="list-style-type: none"><li>Zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá).</li><li>Superficie de terreno de 1,978.06 m<sup>2</sup>, en donde se certifica como permitido 395.61 m<sup>2</sup> de superficie de área libre, 1,582.45 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 11,077 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción.</li><li>Usos de suelo permitidos de conformidad con el Programa Delegacional vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.</li></ol>

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1779-2023 de fecha 15 de marzo de 2023, 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 emitió el oficio SEDUVI/DGPU/5185/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, en el que se señala que el registro de la construcción ubicada en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutada en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", debe efectuarse ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

En tal razón, mediante el oficio SEDUVI/DGPU/0518/2023 de fecha 21 de marzo de 2023, el titular de la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, señaló que de la búsqueda en sus Archivos, localizó para el predio objeto de denuncia la Opinión NO PROCEDENTE, para la adhesión al ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, toda vez que de las características del proyecto expuesto el cual consta de 9,984.96 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta para uso habitacional, se debió hacer ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de conformidad con el numeral SEGUNDO fracción III inciso a del Acuerdo de referencia.

Aunado a lo anterior, esta Entidad emitió el oficio PAOT-05-300/300-2629-2023 de fecha 30 de marzo de 2023, dirigido a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a efecto de solicitar si emitió la autorización del proyecto constructivo objeto de denuncia, en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", y en su caso señalar si esta se encuentra vigente y/o se otorgó prorroga.

En atención a lo anterior, mediante el oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/001873/2023, de fecha 20 de abril de 2023, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, señaló que de la búsqueda en sus archivos se advierte que esa Autoridad emitió el folio de registro VPAC/77-OME/HO/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, respecto al proyecto denominado "CUAUHTEMOC NO 156", para la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de siete niveles, el cual se encuentra vigente.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

Cabe señalar, que esa Dirección General, aportó copia certificada de la documental de referencia, la cual contiene en su apartado denominado "INFORMACIÓN DEL PROYECTO", su descripción, en los siguientes términos:

"(...) construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de 7 niveles sobre nivel medio de banqueta (s.n.m.b), para 188 departamentos, con una superficie de construcción s.n.m.b de 9,984.96 m<sup>2</sup>; así como 1 sótano y 1 semisótano bajo nivel medio de banqueta (b.n.m.b) para 156 cajones de estacionamiento, 49 biciestacionamientos, con una superficie de construcción b.n.m.b de 3,816.74 m<sup>2</sup>, resultando una superficie total de construcción de 13,801.70 m<sup>2</sup> (...)".

En el caso particular, de las constancias señaladas anteriormente se desprende que en el predio investigado se pretende la ejecución de un proyecto constructivo de 188 viviendas en 7 niveles, con una superficie de total de construcción de 13,801.70 m<sup>2</sup> (9,984.96 m<sup>2</sup> s.n.m.b y 3,816.74 m<sup>2</sup> de sótano y semisótano, para estacionamientos) en un predio con 1,978.06 m<sup>2</sup> de superficie, como se describe a continuación.

Superficie del predio	Niveles registrados	Superficie de construcción registrada	Superficie de construcción cuantificable S.N.B (superficie total menos superficie de estacionamiento cubierto B.N.B)	viviendas
1,978.06 m <sup>2</sup>	7	13,801.70 m <sup>2</sup>	9,984.96 m <sup>2</sup>	188

Cabe mencionar, que del análisis contenido en las documentales, se omite mencionar el área libre y desplante que tendrá el proyecto registrado.

Por otra parte, de conformidad con la zonificación asignada al predio investigado por parte del Programa Delegacional aplicable, se tiene que como permitido lo siguiente:

Zonificación aplicable	Superficie del predio	Niveles	Área libre requerida (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio	Superficie de construcción cuantificable	Número de viviendas
HO/7/20/Z	1,978.06 m <sup>2</sup>	7	395.612 m <sup>2</sup>	1,582.448 m <sup>2</sup>	11,077.136 m <sup>2</sup>	Z ( Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa Delegacional lo definirá)

Ahora bien, del análisis de la Norma General número 1 "COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)", aplicable al predio en comento, se desprende que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida por tener uso de estacionamiento, por lo que al realizar la resta de la superficie registrada bajo nivel de banqueta (3,816.74 m<sup>2</sup>), en relación con la superficie de construcción total registrada que nos ocupa (13,801.70 m<sup>2</sup>), se obtiene como resultado una superficie de construcción total cuantificable de 9,984.96 m<sup>2</sup>, situación que se encuentra en los parámetros de la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable al predio de 11,077.136 m<sup>2</sup>.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

En conclusión, el proyecto constructivo investigado contó con autorización con número de registro VPAC/77-OME/HO/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022 de la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 11 de agosto de 2022; para la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de 7 niveles, 188 departamentos, en una superficie de total de construcción de 13,801.70 m<sup>2</sup> (9,984.96 m<sup>2</sup> s.n.m.b y 3,816.74 m<sup>2</sup> de sótano y semisótano, para estacionamientos).-----

El proyecto autorizado en fecha 08 de diciembre de 2022 con número de registro VPAC/77-OME/HO/2022 ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, tendrá como máximo un año a partir del día hábil siguiente de su registro, para presentar los estudios, documentales y probanzas necesarias para la integración del expediente, así como la identificación de las medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de las autoridades competentes y conforme a los requisitos que establezcan las disposiciones normativas en la materia.-----

Dentro apartado denominado "INFORMACIÓN DEL PROYECTO", de la autorización con número de registro VPAC/77-OME/HO/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, tramitado en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", se omite señalar el área libre, el desplante y la superficie total del predio que ocupa dicho proyecto, por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar que la construcción registrada cumpla con la zonificación aplicable, y en su caso, realizar las gestiones que correspondan en el ámbito de su competencia a efecto de que el proyecto cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, aplicable.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: desplante y área libre), a efecto de corroborar que el proyecto de construcción en ejecución cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de 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 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.-----

Por otra parte, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o desmantelar una obra o instalación.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

Al respecto, el personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar entre otros aspectos, un predio con frentes sobre Calle Doctor Martínez del Río y Avenida Cuauhtémoc de aproximadamente 40 metros cada uno de ellos; se identificó que el predio se encuentra delimitado con tapiales de aproximadamente 2.5 metros de altura, al interior no se constató la existencia de algún elemento constructivo preexistente, no obstante, se constataron trabajos de excavación al momento con aproximadamente dos metros de profundidad. Sobre los tapiales se constata la existencia de un anuncio que promociona la preventa de viviendas en el lugar, así como un render en el que se identifica un proyecto de 7 niveles de altura, se constata la existencia de un letrero que ostenta datos de la Licencia de Construcción Especial 06/06/049/2022.

Ahora bien, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-00443-2023 de fecha 20 de enero de 2023, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la construcción ejecutada en el lugar.

En respuesta al requerimiento, una persona que se ostentó con el carácter de apoderado legal de la persona moral encargada de la ejecución de los trabajos investigados por esta Entidad, compareció vía correo electrónico en fecha 23 de febrero de 2023, a efecto de realizar diversas manifestaciones relacionadas con el inmueble objeto de investigación, y aportó, entre otras, las siguientes documentales en formato digital PDF:

1. Escrito sin fecha, dirigido a la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, suscrito por una persona en carácter de apoderado legal de la encargada de la ejecución de los trabajos investigados por esta Entidad.
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 000917, expedida en fecha 18 de agosto de 2022, por parte de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
3. Licencia de Construcción Especial número 6/06/049/2022 de fecha 21 de octubre de 2022, para la demolición total de inmueble en dos niveles con una superficie a demoler de 2,574.79 m<sup>2</sup>.
4. Registro para la realización de proyectos de construcción en vías primarias y de acceso controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/77-OME/HO/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, con sello de recepción de la Dirección General de Evaluación y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; para un proyecto de construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de 188 departamentos en 7 niveles de altura S.N.B, con una superficie de construcción S.N.M.B de 9984.92 m<sup>2</sup>, un sótano y un semisótano para 156 cajones de estacionamiento, 49 bicicestacionamientos en una superficie de 3,816.74 m<sup>2</sup> B.N.B, resultando una superficie total de construcción de 13,801.70 m<sup>2</sup>.
5. Oficio SEDUVI/DGPU/5185/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, emitido por la Dirección de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se señala que el registro de la construcción ubicada en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutada en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO”, debe efectuarse ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, mediante los oficios PAOT-05-300/300-413-2023 y PAOT-05-300/300-2200-2023 de fechas 19 de enero y 23 de marzo de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, informar si en sus archivos cuenta con documentales que acrediten actividades constructivas en el inmueble objeto de denuncia.-----

En respuesta, el Titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, informó mediante el oficio AC/DGODU/0331/2023 de fecha 07 de febrero de 2023, que de la búsqueda realizada del año 2010 en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones a la fecha no localizó antecedente en materia de construcción para el predio ubicado en Calle Doctor Martínez del Río número 209, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

Por otra parte, informó mediante el oficio AC/DGODU/0908/2023 de fecha 17 de abril de 2023, sobre la existencia de las siguientes documentales en sus archivos en materia de construcción, relacionada con el inmueble ubicado en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc:-----

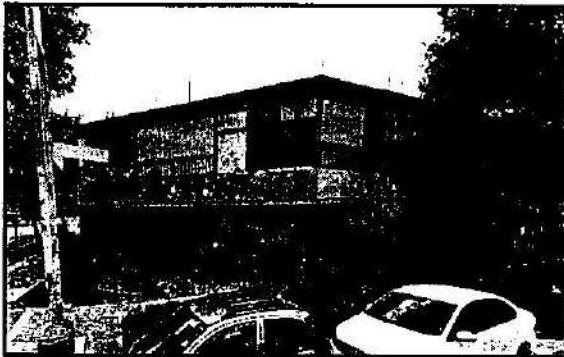
- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total FOLIO 01424/2022, autorizada con la licencia número 6/06/049/2022 de fecha 21 de octubre de 2022 y vigente al 21 de abril de 2023. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada por la Ventanilla Única de Trámite el día 04 de julio de 2022, con el folio número 0917/2017, expedida el 18 de agosto de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17340-151LAFR22, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 21 de septiembre de 2022. -----

Respecto a la demolición en el inmueble objeto de denuncia, 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 (Hoy 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 la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View; se localizaron imágenes a pie de calle, correspondientes al mes de agosto del año 2022, en las que se identifica que en el inmueble preexistente en el predio investigado, consistía en un elemento constructivo de dos niveles. Del comparativo con el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, se identifica la demolición total del mismo, a efecto de ejecutar un proyecto constructivo de obra nueva en el sitio. -----

Lo anterior, se representa en las siguientes imágenes comparativas temporales: -----



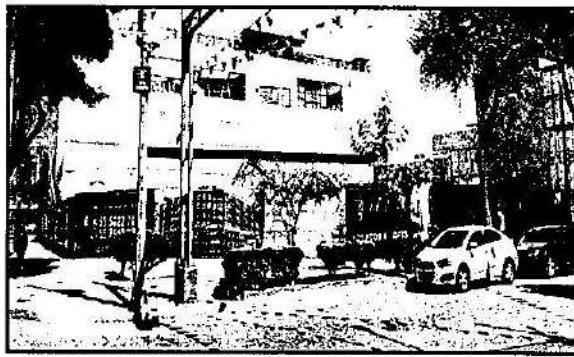
EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631



Fuente: google maps

Fecha de imagen: agosto de 2022

Imagen: Inmueble preexistente de dos niveles de altura



Fuente: Reconocimiento de Hechos

Fecha de imagen: 14 de febrero de 2023

Imagen: predio sin elemento constructivo preexistente

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio objeto de denuncia, se ejecutó la demolición total de un inmueble preexistente de dos niveles, la cual contó con Licencia de Construcción Especial folio 01424/2022 y número 6/06/049/2022, que acredita la demolición total en dos niveles con una superficie de 2,574.79 m<sup>2</sup>, tramitada ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

Como fue señalado en el apartado que antecede, el proyecto constructivo de obra nueva, fue registrado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, con número VPAC/77-OME/HO/2022, en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", por lo que deberá apegarse a los lineamientos expresos en dicho ordenamiento.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, informar a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de Cuauhtémoc, si dentro del término previsto en el "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 11 de agosto de 2022, se realiza el trámite de Registro de Manifestación de Construcción para el predio ubicado en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 009\_037\_05, a efecto de que esas Entidades realicen las actuaciones que a derecho procedan.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio investigado, ubicado en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 009\_037\_05, le aplica la zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

Delegacional lo definirá), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuahtémoc.

El inmueble se localiza Fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial, no es un monumento histórico, no está incluido en las relaciones de elementos con valor artístico compiladas por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, no está considerada de valor arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y no es colindante con alguno de estos.

El predio objeto de denuncia cuenta con antecedentes de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17340-151LAFR22 expedido en fecha 21 de septiembre de 2022, para el predio investigado.

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados en las inmediaciones del predio investigado se constató un predio con frentes sobre Calle Doctor Martínez del Río y Avenida Cuahtémoc delimitado con tapiales de aproximadamente, al interior no se constató la existencia de algún elemento constructivo preexistente; se constataron trabajos de excavación con aproximadamente dos metros de profundidad. Sobre se constató la existencia de un anuncio que promociona la preventa de viviendas en el lugar de un proyecto de 7 niveles de altura, así como un letrero que ostenta datos de la Licencia de Construcción Especial 06/06/049/2022.
3. En el predio objeto de denuncia, se ejecutó la demolición total de un inmueble preexistente de dos niveles, la cual contó con Licencia de Construcción Especial folio 01424/2022 y número 6/06/049/2022, que acredita la demolición total en dos niveles con una superficie de 2,574.79 m<sup>2</sup>, tramitada ante la Alcaldía Cuahtémoc.
4. El proyecto constructivo investigado cuenta con autorización con número de registro VPAC/77-OME/HO/2022 de fecha 08 de diciembre de 2022, tramitada ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 11 de agosto de 2022: para la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional de 7 niveles, 188 departamentos, en una superficie de total de construcción de 13,801.70 m<sup>2</sup> (9,984.96 m<sup>2</sup> s.n.m.b y 3,816.74 m<sup>2</sup> de sótano y semisótano, para estacionamientos).-
5. Dentro apartado denominado "INFORMACIÓN DEL PROYECTO", de la autorización tramitada en apego al "ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO", se omite señalar el área libre, el desplante y la superficie total del predio que ocupa dicho proyecto, por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar que la construcción registrada cumpla con la zonificación aplicable, y en su caso, realizar las gestiones que correspondan en el ámbito de su competencia a efecto de que el proyecto cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuahtémoc, aplicable.
6. El proyecto autorizado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, tendrá como máximo un año a partir del día hábil siguiente de su registro, para presentar los estudios, documentales y probanzas necesarias para la integración del expediente, así como la identificación



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6516-SOT-1631

de las medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de las autoridades competentes y conforme a los requisitos que establezcan las disposiciones normativas en la materia.-----

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuahtémoc, informar a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de Cuahtémoc, si dentro del término aplicable, se realiza el trámite de Registro de Manifestación de Construcción para el predio ubicado en Eje 1 Poniente Cuahtémoc número 156, Colonia Doctores, Alcaldía Cuahtémoc, con cuenta catastral 009\_037\_05, a efecto de que esas Entidades realicen las actuaciones que a derecho procedan.-----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: desplante y área libre), a efecto de corroborar que el proyecto de construcción en ejecución cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuahtémoc. -----

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

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

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

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, al Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuahtémoc, 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/EP/ICRLG