



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-3529-SOT-940

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3529-SOT-940, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de junio de 2022, ésta Subprocuraduría recibió denuncia ciudadana, a través de la cual 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Calzada de Guadalupe número 90, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación, asimismo, se informó a la persona denunciante las gestiones realizadas para la atención de sus denuncia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) como son el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, todos de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano establece 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 (...)". -----

En materia de construcción, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3529-SOT-940

en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Del mismo modo, de acuerdo con el artículo 35 fracción IV del Reglamento en mención, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública. -----

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Además, los artículos 55 y 57 fracción IV de dicho Reglamento, prevén que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o dismantelar una obra o instalación. -----

Por otro lado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM/4/20/Z (Habitacional mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá). Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos que ostentaban publicidad del proyecto, así como una lona de datos del Registro de Manifestación de Construcción folio 1/06/025/2022 RCUB/025/2022 con vigencia del 26 de abril de 2022 al 26 de abril de 2025. De igual manera se observó la ejecución de trabajos en etapa de cimentación y de la colocación de malla sombra en colindancias. -----

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos se constató un inmueble en etapa de obra negra, conformado por semisótano y 4 niveles, mismo que se encontraba delimitado por tapiales metálicos y exhibía lona con el Registro de Manifestación de Construcción y de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0006/2022. Asimismo, en un último reconocimiento de hechos, se constató un inmueble de reciente construcción, sin habitar y sin observar trabajos constructivos al momento. -----

Esta Subprocuraduría giró oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito presentado a esta Subprocuraduría en fecha 17 de agosto de 2022, una



persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones, asimismo, remitió entre otras, las siguientes documentales: -----

- Copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con fecha de expedición del 27 de enero de 2021, bajo el número de folio 0032. -----
- Copia simple del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1740/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, el cual se determina procedente la demolición total del inmueble existente en 2 niveles (P. B. + 1) con una superficie de construcción de 1, 474.72 m², así como al proyecto de obra nueva para departamentos que se desarrollará en 4 niveles (semisótano + P.B. + 3 niveles), con una altura a nivel de azotea de 12.60 metros y una superficie máxima de construcción de 2, 341.00 m², sobre el nivel de banqueteta y semisótano con una construcción de 707.67 m², proporcionando 28 cajones de estacionamiento. -----
- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4400-151GAJO22 de fecha 02 de marzo de 2022, el cual certifica la zonificación HM/4/20/Z (Habitacional mixto, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), para una construcción con superficie máxima de 2, 347.39 m². -----
- Copia simple del Registro de Manifestación tipo B número 1/06/025/2022 RCUB/025/2022, con fecha de expedición del 26 de abril de 2022 y vigencia al 26 de abril de 2025, para un proyecto consistente en 4 niveles de altura, una superficie habitable sobre nivel de banqueteta de 2,341.00 m², una superficie bajo nivel de banqueteta de 707.67 m², una superficie de área libre de 152.80 m² y una superficie total de construcción de 3, 048.67 m². -----

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-6751-2022 de fecha 28 de julio de 2022, se 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 la edificación mencionada se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esta Dirección. Así también, si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico favorable para la realización de actividades de construcción. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2209/2022 de fecha 11 de agosto de 2022, informó que no cuenta con antecedentes sobre dictamen técnico u opinión técnica emitida para la ejecución de trabajos constructivos en el predio de mérito. -----

Posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4882-2023 de fecha 23 de mayo de 2023, se solicitó a esa Dirección, informar si cuenta con antecedente de Dictamen Técnico oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1740/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2022/2023 de fecha 26 de junio de 2023, informó contar con antecedente de dicho documento, mismo que coincide en todas sus partes, con el presentado por el particular. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-6793-2022 de fecha 01 de agosto de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta en sus archivos con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos realizados. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/0990/2022 de fecha 09 de agosto de 2022, informó que cuenta con antecedente de diversas documentales para el predio de mérito. -----



Al respecto, en fecha 14 de marzo de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado para el predio objeto de denuncia, en las oficinas de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se desprenden las documentales descritas con anterioridad, mismas que coinciden en todas sus partes con las aportadas por el particular. Asimismo, se desprenden las siguientes documentales: -----

- Copia simple de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0006/2022 folio 290/2021, con vigencia del 02 de febrero de 2022 al 02 de junio de 2022, para demolición total del inmueble desarrollado en dos niveles (P.B.+ 1 nivel), con una superficie a demoler de 1, 474.72 m², mediante proceso de demolición por medios manuales. -----
- Copia simple de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 005684/2 de fecha 09 de diciembre de 2021, expedida por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Copia simple del Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites en materia de Impacto Ambiental, con folio de registro 001865/2021 y fecha del 09 de diciembre de 2021. -----
- Copia simple de la memoria descriptiva para proceso de demolición. -----
- Copia simple de la memoria descriptiva de protección a colindancias para el proceso de demolición, en el cual señala la colocación de tapiales, puntales y demás elementos de protección de colindancias y vía pública. -----
- Copia simple del oficio 401.3S.17.2-2021/0879 de fecha 25 de agosto de 2021, emitido por la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales señaladas se desprende lo siguiente: -----

CALZADA DE GUADALUPE NÚMERO 90, COLONIA PERALVILLO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC							
	SUPERFICIE DEL PREDIO m ²	ÁREA LIBRE		DESPLANTE		SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN m ²	NIVELES
		m ²	%	m ²	%		
Zonificación Directa (HM/4/20/Z)	733.56	146.12	20	586.85	80	2,347.4	4
CUZUS 4400-151GAJO22 02/MARZO/2022	733.56	146.71	20	586.85	80	2,347.39	4
Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" Número 1/06/025/2022 RCUB/025/2022	733.56	156.8	20.83	580.76	79.17	2,341.00	4
Dictamen Técnico SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1740/2021	733.56	146.71	20	586.84	80	2,341.00	4

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción ejecutada en el predio objeto de investigación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4400-151GAJO22 de fecha 02 de marzo de 2022, con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1740/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, para trabajos de demolición total del inmueble preexistente y la ejecución de obra nueva en el mismo, así como el Registro de Manifestación de Construcción Registro de Manifestación tipo B número 1/06/025/2022 RCUB/025/2022,



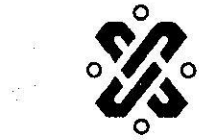
con fecha de expedición del 26 de abril de 2022 y vigencia al 26 de abril de 2025, para proyecto de obra nueva consistente en 4 niveles, en una superficie máxima de construcción de 2, 341.00 m² sobre nivel de banquetta, los cuales se apegan a la zonificación aplicable conforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación tipo B número 1/06/025/2022 RCUB/025/2022, con fecha de expedición del 26 de abril de 2022 y vigencia al 26 de abril de 2025. -----

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 inmueble ubicado en Calzada de Guadalupe número 90, Colonia Peralvillo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM/4/20/Z (Habitacional mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá). Asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en etapa de cimentación; posteriormente, se observó el desplante de un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 4 niveles de altura en etapa de obra negra, asimismo, se exhibía lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio 1/06/025/2022 RCUB/025/2022 con vigencia del 26 de abril de 2022 al 26 de abril de 2025 y de la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0006/2022. En un reconocimiento de hechos posterior, se constató la existencia de un inmueble de reciente ejecución, sin habitar y sin ejecución de trabajos constructivos. -----
3. La construcción ejecutada en el predio objeto de investigación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4400-151GAJO22 de fecha 02 de marzo de 2022, con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1740/2021 de fecha 01 de septiembre de 2021, para trabajos de demolición total del inmueble preexistente con una superficie de construcción de 1, 474.72 m² y la ejecución de obra nueva en el mismo, así como el Registro de Manifestación de Construcción Registro de Manifestación tipo B número 1/06/025/2022 RCUB/025/2022, con fecha de expedición del 26 de abril de 2022 y vigencia al 26 de abril de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-3529-SOT-940

2025, para proyecto de obra nueva consistente en 4 niveles, en una superficie máxima de construcción de 2, 341.00 m² sobre nivel de banquetta, los cuales se apegan a la zonificación aplicable conforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. ----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación tipo B número 1/06/025/2022 RCUB/025/2022, con fecha de expedición del 26 de abril de 2022 y vigencia al 26 de abril de 2025. -----

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: -----

----- **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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisado en el apartado previo. -----

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/EBP/MTJMC