



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4495-SOT-966

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 SEP 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 a 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-2021-4495-SOT-966**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de septiembre de 2021, se tuvo por recibido el correo electrónico, a través del cual una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (modificación) y ambiental (ruido y vibraciones), por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 209 PH 1, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se trasladó información de un expediente investigado previamente por los mismos hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 BIS 4 fracciones II, III y V, 18, 25 fracciones I, IV y VIII y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 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 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia desarrollo urbano (zonificación), construcción (modificación) y ambiental (ruido y vibraciones), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento; el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Hipódromo perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.



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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (modificación).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 209 PH 1, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde zonificación **HC/15m/20/90** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, **15 metros de altura máxima**, 20% mínimo de área libre, 90 m² de vivienda mínima). -----

Adicionalmente, dicho inmueble se encuentra dentro de los polígonos de **Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación). Por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen u Opinión Técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredite la legal ejecución de los trabajos realizados. -----

Dicho lo anterior, de las documentales existentes en el expediente de mérito se determinó lo siguiente respecto del inmueble investigado: -----

- Le aplica la zonificación HC 15m/20/90 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, 90 m² de vivienda mínima); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Hipódromo vigente (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000. -----
- Durante el reconocimiento de hechos de fecha 01 de agosto de 2024, se identificó un predio de tipo medianero en el que se desplanta un inmueble con nomenclatura 209 que se encuentra totalmente edificado y habitado, cabe destacar que el último nivel se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle. Dicho nivel se conforma por un volumen constructivo en la parte posterior del inmueble (costado sur) y adicionalmente se observan estructuras metálicas con cubiertas en la parte frontal del inmueble (costado norte). Se realizó la medición de la altura total del edificio y del semisótano a nivel lecho bajo de losa, obteniendo como resultado 18.20 m y 2.05 m de altura, respectivamente. No se observaron trabajos de obra, personal, ni letrero de obra durante la diligencia. -----
- Al contar con una superficie de 321 m² y aplicando las Normas Particulares de Ordenación Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); y la Norma de Ordenación Particular para el Cálculo del Número de Viviendas Permitidas, en el predio se permite la construcción del inmueble en hasta 15 metros máximos de altura. De acuerdo a la altura mínima del entrepiso de 2.30 m se permite una superficie máxima de construcción del 1,540.80 m² y la construcción de 17 (diecisiete) viviendas; y de acuerdo a la altura máxima del entrepiso de 3.60 m se permite una superficie máxima de construcción de 1.027.20 m² y la construcción de 11 (once) viviendas, en 256.80 m² de superficie de desplante, y 64.20 m² de área libre de conformidad con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo. -----



- De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Hipódromo, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----
 - 04. Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo -----
 - 08. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles -----
 - 19. Estudio de Impacto Urbano. -----
- Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: -----
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)-----
 - Porcentaje de Área Libre por Predio-----
 - Fusión de Dos o Más Predios. Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)-
 - Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio-----
 - Cálculo del Número de Viviendas Permitidas-----
 - Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso a Estacionamiento en los Edificios-----
 - Ampliación de Construcciones Existentes-----
 - De la Tabla de Usos Permitidos -----
 - Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales -----
 - Normatividad por Distritos -----
- La Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia posterior al predio establece que en el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banquetta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banquetta. Al respecto, toda vez que el semisótano del inmueble de referencia cuenta con 2.05 metros de altura a partir del nivel medio de banquetta al nivel lecho bajo de losa; éste excede la altura permitida por la Norma Particular de Ordenación referida, que establece que el semisótano podrá tener una altura máxima de 1.80 m, de manera que se cuantificará en la altura total del inmueble. -----
- De conformidad con lo señalado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Hipódromo vigente, al predio de interés le aplica la zonificación HC 15m/20/90 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 15 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, 90 m² de vivienda mínima). Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado el día 01 de agosto de 2024, se identificó un inmueble de 18.20 m de altura total, por lo que el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico excede en 3.20 metros, la zonificación aplicable que permite 15 metros máximos de altura. -----

De los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2019-1437-SOT-596, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, en la cual mediante resolución administrativa de fecha 22 de agosto de 2019, se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura y semisótano, cubierto con malla sombra en etapa de acabados y letrero con datos de la obra. Asimismo, se observaron tapias de madera para el paso peatonal. Adicionalmente el inmueble cuenta con una separación de colindancias de 12 cm en el costado poniente y 18 cm en el costado oriente. -----



2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Hipódromo, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros ó 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima 90 m²). Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. El inmueble investigado, no está incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, sin embargo, es colindante con el inmueble ubicado en calle Benjamín Hill número 218, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por dicho Instituto. -----
3. Mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Subprocuraduría exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra en el inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales para acreditar los trabajos de construcción que se realizan en el predio, por lo que mediante escrito presentado en fecha 27 de mayo de 2019, una persona quien dijo ser copropietario e interesado presentó copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1379 de fecha 22 de agosto de 2017, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 2196/2018 con vigencia del 05 de septiembre de 2018 al 05 de septiembre de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45174-151CREV18 de fecha 31 de agosto de 2018, Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2426/2018 de fecha 21 de junio de 2018, memoria descriptiva, medidas de seguridad, protección de colindancias y planos arquitectónicos. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta para el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, con dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial emitidos mediante oficio con número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0564/2018 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2426/2018 de fechas 09 de febrero y 21 de junio de 2018, para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 284.51 m² en 3 niveles (incluye azotea) y el proyecto de obra nueva de 12 departamentos en 5 niveles (sótano semisótano + p.b. + 4 niveles), superficie de construcción sobre el nivel de banquetas de 1.219.49 m² y 26 cajones de estacionamiento, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo. ---
5. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura emitió para el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, oficio 2626-C/1689 de fecha 28 de septiembre de 2018, con recomendaciones técnicas previas a la ejecución de las obras de demolición, excavación y construcción de obra nueva, como parte de los requisitos para los trámites relacionados con obras, esto previsto en los ordenamientos locales, así como la elaboración de una fe de hechos notariada como antecedente sobre el estado de conservación del inmueble con valor artístico colindante ubicado en calle Benjamín Hill número 218. -----



6. El inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 71502-1510LJO17 de fecha 10 de noviembre de 2017, en el que se indica la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros ó 5 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima 90 m²), lo que se apega a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo. -----
7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta para el predio ubicado en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 2196/2018 con vigencia del 05 de septiembre de 2018 al 05 de septiembre de 2021, para un proyecto de 12 viviendas de 5 niveles y semisótano, superficie de terreno de 317.73 m², superficie de desplante de 251.56 m² (79.18%), área libre de 66.17 m² (20.82%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 1,219.49 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo. -----
8. Los trabajos de construcción que se realizaron en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc contaron con medidas de seguridad consistentes en la protección de peatones, vecinos, trabajadores y terceros de posibles accidentes que se originen por los trabajos de construcción en el sitio, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como la colocación de andamios, vallas y redes plásticas que protejan contra la posible caída de objetos o materiales, los cuales serán diseñados montados y conservados a fin de prevenir su desplome o deslizamiento accidental, se apuntalaran y se evitara derribo de material pesado cerca de las colindancias para evitar daños y se colocaran cintas, letreros de precaución y redes plásticas que sean visibles al peatón. -----
9. En el inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con una separación de colindancias de 12 cm en el costado poniente y 18 cm en el costado oriente, lo cual es acorde a los 11.95 cm requeridos conforme al método simplificado de análisis sísmico y a la separación mínima, de conformidad a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.
10. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones necesarias en materia de protección civil (riesgo), toda vez que la Dirección de Protección Civil de la misma Alcaldía, emitió Dictamen Técnico de Riesgo en materia de Protección civil número DPC/TPC/0463/2019 de fecha 22 de mayo de 2019, en el que se determinó que derivado de los trabajos de obra nueva, se han ocasionado afectaciones en el inmueble colindante ubicado en Alfonso Reyes número 205, las cuales derivan en un leve deslizamiento, fisuras en muro y agrietamiento en la barda trasera, daños que está reparando la constructora y dadas la condiciones del inmueble ubicado en calle Alfonso Reyes número 209, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc se catalogan de riesgo bajo en tanto no se implementen las acciones de mitigación correspondientes. Los usuarios del inmueble de mérito deberán reparar los daños causados a los inmuebles colindantes y deberán atender y conforme lo estipula el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

(...)"



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4495-SOT-966

Al respecto, la Resolución Administrativa, emitida en fecha 22 de agosto de 2019, dentro del expediente número PAOT-2019-1437-SOT-596, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicha resolución que puede ser consultada en la página web de esta Procuraduría y en siguiente enlace electrónico https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/5400_RESOL.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad; así mismo, es importante señalar que si bien, esta Subprocuraduría emitió Resolución Administrativa respecto al expediente en comento, dicho procedimiento se encuentra en seguimiento.

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (modificación), se desprende que **el proyecto cuenta con 18.20 m de altura, excediendo 3.20 m la altura establecida, incumpliendo la zonificación asignada a dicho predio conforme Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, además dicha obra no corresponde a lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 2196/2018, para el proyecto de obra nueva consistente en una edificación de uso habitacional desarrollada en 5 niveles de altura más 1 sótano, con una altura sobre nivel de banqueta de 14.94 m** tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

Debido a lo establecido en los párrafos anteriores, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si recibió solicitud y/o emitió aviso de termino y ocupación, de ser el caso enviar copia certificada del mismo; y en caso contrario, no emitir Autorización de uso y ocupación, ni Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. Así como, de ser el caso, solicitar a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (modificación), por los trabajos ejecutados en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que la obra ejecutada se adecue a la zonificación asignada al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como valorar en la substanciación de su procedimiento los incumplimientos constatados en el presente instrumento, y de ser el caso, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, entre los que se encuentra, la demolición de la superficie de construcción excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

2. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Director Responsable de Obra, con número de registro D.R.O-1801, el cual **otorgo su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número 2196/2018**, para el proyecto de obra nueva consistente en una edificación de uso habitacional desarrollada en **5 niveles de altura más 1 sótano, con una altura sobre nivel de banqueta de 14.94 m**, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4495-SOT-966

Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, pues con dicho instrumento, se realizó la edificación de un de uso habitacional de 18.20 m de altura sobre nivel de banqueta, lo cual contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

A mayor abundamiento, al ser el Director Responsable de Obra, un auxiliar de la administración pública, calidad que le impone diversas obligaciones entre las que se encuentra, la de ordenar en la obra, el cumplimiento del Reglamento de Construcciones y de la normatividad aplicable, planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública y en su caso, denunciar ante la Autoridad correspondiente su incumplimiento. -----

Por lo que consecuentemente al haber otorgado su responsiva a una obra ejecutada que incumple con la zonificación aplicable al inmueble investigado, el Director Responsable de Obra con registro número D.R.O-1801, es sujeto a las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número D.R.O-1801, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal, y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

3. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

En materia ambiental (ruido y vibraciones), por lo expuesto con anterioridad en el reconocimiento de hechos, al no contar con elementos respecto a la emisión de ruido ni vibraciones generados por la modificación constructiva de un inmueble, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al respecto, se tiene los hechos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2019-1437-SOT-596, derivado de una denuncia ciudadana presentada previamente, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 22 de agosto de 2019, en el cual se cuenta con copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 2196/2018, se tiene que la altura total del edificio será de **14.94 metros** a partir del nivel medio de banqueta. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4495-SOT-966

Resolución que puede ser consultada en la página web de esta Procuraduría y en siguiente enlace electrónico: https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/5400_RESOL.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

2. De las documentales que obran en el expediente en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (modificación), se desprende que **el proyecto cuenta con 18.20 m de altura, excediendo 3.20 m la altura establecida, incumpliendo la zonificación asignada** a dicho predio conforme Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, **además dicha obra no corresponde a lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 2196/2018**, tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si recibió solicitud y/o emitió aviso de termino y ocupación, de ser el caso enviar copia certificada del mismo; y en caso contrario, no emitir Autorización de uso y ocupación, ni Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. Así como, de ser el caso, solicitar a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (modificación), por los trabajos ejecutados en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de corroborar que la obra ejecutada se adecue a la zonificación asignada al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, así como valorar en la substanciación de su procedimiento los incumplimientos constatados en el presente instrumento, y de ser el caso, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, entre los que se encuentra, la demolición de la superficie de construcción excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
5. Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Director Responsable de Obra, con número de registro D.R.O-1801, el cual **otorgo su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número 2196/2018**, para el proyecto de obra nueva consistente en una edificación de uso habitacional desarrollada en **5 niveles de altura más 1 sótano, con una altura sobre nivel de banquetta de 14.94 m**, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, pues con dicho instrumento, **se realizó la edificación de un de uso habitacional de 18.20 m de altura sobre nivel de banquetta, lo cual contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.** -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número D.R.O-1801, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4495-SOT-966

independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal, y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

6. En materia ambiental (ruido y vibraciones), al no contar con elementos respecto a la emisión de ruido ni vibraciones generados por la modificación constructiva de un inmueble, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

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 y VI, 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, la Dirección General de Gobierno y Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambas pertenecientes a la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones, las anteriores de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

IGP/RAGT/MRC

