



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**31 ENE 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-IO-111-SOT-86, relacionado con la investigación de oficio substanciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de diciembre de 2022, la Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio por las presuntas contravenciones en las materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Campeche número 294, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2023. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, 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 90 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 1 de 12



Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86

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

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

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

En el mismo sentido, el artículo 65 de la citada Ley señala que en el ordenamiento territorial de la Ciudad de México, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México atenderá la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. -----

En este sentido, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, 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. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/15/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86

Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Asimismo, de la revisión con el Plano E-3 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente, el predio de mérito se localiza dentro del Distrito II del referido Programa, por lo que le aplica la Normatividad por Distritos "Distrito II", la cual establece lo siguiente:

"(...)

II. La altura máxima permitida para las edificaciones es de 18 metros, excepto en los casos siguientes:

1. Los predios de todo el distrito tienen hasta 21 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para dos niveles adicionales, excepto los predios con frente a la Av. México y la Av. Amsterdam, los cuales tienen 18 metros de altura permitida, mediante el recurso de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, para un nivel adicional.
2. Las construcciones sobre la Avenida Insurgentes, tienen una altura máxima permitida de 36 metros.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidas tres metros o más desde el paño del alineamiento. (...)". -----

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación, se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría antes mencionada. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, de esos niveles, el nivel 6 cuenta con una terraza, es decir, se encuentra remetido respecto a las fachadas que dan frente hacia las calles Culiacán y Campeche y cuenta con marquesina sobre ambos costados. Los niveles 2, 3, 4, y 5 cuentan con balcones sobre ambas fachadas, además de que se observaron 2 cubos de tinacos, los cuales se encuentran remetidos respecto a la fachada de este último nivel, cabe señalar que una persona que se ostentó como velador manifestó que se realizan trabajos de remodelación. -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 3 de 12



Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86

Adicionalmente, del análisis realizado de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación H/15/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre, 90 m2 de superficie mínima por vivienda); por encontrarse en el Distrito II del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente.-----
2. El predio se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación No. 4. En Áreas de Conservación Patrimonial.-----
3. Le aplican 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.-----
4. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares: -----
  - 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.-----
  - Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.-----
  - 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.-----
5. De la revisión a la normatividad vigente aplicable se tiene que, el predio se localiza en el Distrito II del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo, por lo que, de conformidad con la normatividad para este distrito, al predio se le permite una altura de hasta 18 metros.-----
6. Del análisis espacio temporal realizado con las imágenes satelitales y de vista de calle obtenidas para el predio objeto del presente dictamen, así como de las fotografías obtenidas durante el reconocimiento de hechos de fecha 05 de octubre de 2023, se desprende lo siguiente: -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86**

- En el año 2008, en el predio se desplantaba un inmueble preexistente, el cual contaba con 6 niveles de altura, sin balcones, el nivel 6 remetido respecto a sus 2 fachadas, así mismo, sobre el nivel 6 se encontraban 2 cubos (costado sur).-----
  - En el año 2019, el inmueble se mantenía con las mismas características, es decir, no se habían generado modificaciones exteriores en el mismo.-----
  - En el año 2022, el inmueble preexistente se encontraba en proceso de remodelación; sin embargo de dicha imagen y de la imagen satelital del año 2023, se desprende que en el inmueble se mantenía con 6 niveles de altura, el nivel 6 remetido respecto a sus fachadas, no obstante, la losa de azotea de este último se había ampliado sobre sus fachadas norte y poniente.-----
  - Durante el reconocimiento de hechos de fecha 05 de octubre de 2023, se constató un inmueble con 6 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, el nivel 6 cuenta con una terraza, es decir, remetido respecto a las fachadas que dan frente hacia las calles Culiacán y Campeche y cuenta con marquesina sobre ambos costados; así mismo, los niveles 2, 3, 4 y 5 cuentan con balcones sobre ambas fachadas, además se observan 2 cubos de tinacos, los cuales se encuentran remetidos respecto a la fachada de este último nivel.-----
7. Del análisis espacio temporal se desprende que el inmueble que actualmente se desplanta en el predio es preexistente, toda vez que desde el año 2008 ya se desplantaba en el mismo, el cual fue remodelado a partir de año 2022; con lo que se modificaron las fachadas, añadiendo además balcones sobre estas y ampliando la losa de azotea del nivel 6, generando con esto marquesinas sobre sus dos frentes; no obstante, el inmueble no se amplió en niveles o altura.-----
8. El inmueble cuenta con una altura de 18.93 metros hasta la azotea del nivel 6, lo que sobrepasa los 18 metros permitidos por la zonificación secundaria establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo vigente, el cual fue publicado en fecha 15 de septiembre de 2000; no obstante lo anterior, del estudio espacio temporal se identificó que en el año 2008 el inmueble ya contaba con 6 niveles de altura y toda vez que no se amplió en niveles o altura, para esa fecha el inmueble ya contaba con una altura de 18.93 metros, por lo que para efectos del presente análisis y toda vez que esta Procuraduría tuvo conocimiento de los hechos hasta el año 2022, se considera el inmueble preexistente y por lo tanto, no se identificaron incumplimiento respecto a la altura del inmueble.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86**

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 17 de febrero de 2023, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble, proporcionó diversas documentales en copia simple relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 39881-151GOAL22D, de fecha 29 de junio de 2022, que certifica la zonificación H/15/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----
- Dictamen técnico favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3331/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, en el que emite dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la modificación y remodelación de 1, 106 m2 de superficie construida existente en 6 niveles (P.B + 5 niveles) para alojar 5 viviendas en los niveles superiores, y el acceso principal, elevador, 5 bodegas de servicio y 10 cajones de estacionamiento en la planta baja, con la misma altura existente de 19.4 metros al piso terminado de la azotea. -----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-000811-2023 y PAOT-05-300/300-3395-2023 de fechas 03 de febrero y 25 de abril de 2023, a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar si la edificación citada se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección, así como notificar si esa Unidad Administrativa emitió algún Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción, en el predio objeto de investigación, y en su caso, informar las características de los trabajos y que proporcione copia de los mismos. -----

En respuesta, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informo mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0823/2023 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1607/2023 de fechas 07 de marzo y 21 de mayo de 2023, que el inmueble de referencia se localiza en Área de conservación Patrimonial, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Hipódromo", indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (hoy Alcaldía), publicado el día 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. -----

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 6 de 12



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86**

Así como informó que en los archivos y bases de datos de su unidad administrativa se tiene registrado que con el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3331/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, se emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la modificación y remodelación de 1, 106 m<sup>2</sup> de superficie construida existente en 6 niveles (P.B + 5 niveles) para alojar 5 viviendas en los niveles superiores, y el acceso principal, elevador, 5 bodegas de servicio y 10 cajones de estacionamiento en la planta baja, con la misma altura existente de 19.4 metros al piso terminado de la azotea, mismo que envió en copia simple. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (remodelación) ejecutados en el inmueble cuentan con Dictamen técnico favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3331/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, consistentes en la modificación y remodelación de 1, 106 m<sup>2</sup> de superficie construida existente en 6 niveles. -----

Asimismo, si bien el inmueble cuenta con una altura de 18.93 metros hasta la azotea del nivel 6, lo que sobrepasa los 18 metros permitidos por la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, del estudio espacio temporal se identificó que en el año 2008 el inmueble ya contaba con 6 niveles de altura, por lo que para efectos del presente instrumento y toda vez que esta Procuraduría tuvo conocimiento de los hechos hasta el año 2022, se considera el inmueble preexistente y por lo tanto, no se identificaron incumplimientos en materia de zonificación. -----

## **2. En materia de construcción.**

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

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

En ese tenor en el artículo 62 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México señala que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar, entre otros, los siguientes trabajos: -----



**Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86**

- Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----
- Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural. -----
- Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales. -----
- Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, de esos niveles, el nivel 6 cuenta con una terraza, es decir, se encuentra remetido respecto a las fachadas que dan frente hacia las calles Culiacán y Campeche y cuenta con marquesina sobre ambos costados. Los niveles 2, 3, 4, y 5 cuentan con balcones sobre ambas fachadas, además de que se observaron 2 cubos de tinacos, los cuales se encuentran remetidos respecto a la fachada de este último nivel.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción.-----

En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 17 de febrero de 2023, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble, proporcionó diversas documentales en copia simple relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes: -----

- 7 escritos dirigidos a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante los cuales se informó la realización de trabajos de obra menor con base en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de fechas 17 de diciembre de 2020, 23 de marzo, 25 de junio, 20 de septiembre y 08 de diciembre de 2021, 22 de marzo y 03 de noviembre de 2022. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con número de folio 0480, expedida el 17 de mayo de 2021.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86**

- Licencia de construcción expedida por la Oficina de Vía Pública, Construcciones Privadas e Inspección, Dirección General de Obras Públicas del entonces Departamento del Distrito Federal, de número 166753, expedida el 25 de noviembre de 1952. -----
- 11 planos arquitectónicos. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-000908-2023 de fecha 13 de febrero de 2023, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si el inmueble objeto de investigación cuenta con documentales en materia de construcción. -----

En respuesta, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio AC/DGODU/0447/2023 de fecha 21 de febrero de 2023, que en las bases de datos de la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano encontró la siguiente información en materia de construcción para el inmueble de referencia:-----

- Avisos de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, bajo el número de folio **1352/2021** de fecha 25 de junio de 2021; turnado a la subdirección de Manifestaciones y Licencias de Construcción, con volante de asignación No. 1694/2021; número de folio **2132/2021** de fecha 20 de septiembre de 2021, con volante de asignación No. 2621/2021; número de folio **0741/2021** de fecha 10 de diciembre de 2021, con volante de asignación No. 740/2021; número de folio **1023/2021** de fecha 29 de marzo de 2022, con volante de asignación No. 1042/2021; número de folio **6677/2021** de fecha 10 de noviembre de 2022, con volante de asignación No. 3880/2021.-----

En virtud de lo anterior, esa Dirección solicitó mediante oficio AC/DGODU/0446/2023 de fecha 21 de febrero de 2023, a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, se lleve a cabo el proceso de verificación al inmueble en comento. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó en fecha 25 de mayo de 2023, consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, obteniendo copias digitales de diversas documentales que integran el expediente formado para la obra objeto de denuncia, entre otras, de lo siguiente:-----

- Escrito dirigido a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc de fecha 25 de junio de 2021, en donde se informa la realización de trabajos de obra menor,

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86

consistentes en reparación de acabados e instalaciones; colocación de muros divisorios al interior, impermeabilización y reparación de azotea; cambio de alfombras y muebles sanitarios; cambio de puertas; instalación de sistema contra incendios, iluminación y cambio de sistema de aire acondicionado. -----

En conclusión, como fue referido en el apartado que antecede el inmueble de 6 niveles se considera preexistente, por lo que los trabajos de construcción (remodelación) no requieren del trámite del Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que los mismos se encuentran en los supuestos del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México ya que se trata de una obra que no afecta elementos estructurales del inmueble que nos ocupa.-----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGODU/0446/2023 de fecha 21 de febrero de 2023, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa emitida al efecto.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Campeche número 294, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc; se ubica dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, así también, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría antes mencionada.-----
2. Al predio le aplica la Normatividad por Distritos "Distrito II", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente, la cual establece que la altura máxima permitida para las edificaciones es de 18 metros. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86**

3. Cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3331/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la modificación y remodelación de 1, 106m2 de superficie construida existente en 6 niveles (P.B + 5 niveles) para alojar 5 viviendas en los niveles superiores, y el acceso principal, elevador, 5 bodegas de servicio y 10 cajones de estacionamiento en la planta baja, con la misma altura existente de 19.4 metros al piso terminado de la azotea.----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, de esos niveles, el nivel 6 cuenta con una terraza, es decir, se encuentra remetido respecto a las fachadas que dan frente hacia las calles Culiacán y Campeche y cuenta con marquesina sobre ambos costados. Los niveles 2, 3, 4, y 5 cuentan con balcones sobre ambas fachadas, además de que se observaron 2 cubos de tinacos, los cuales se encuentran remetidos respecto a la fachada de este último nivel.-----
5. Los trabajos de construcción (remodelación) ejecutados en el inmueble cuentan con Dictamen técnico favorable emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3331/2022 de fecha 31 de octubre de 2022, consistentes en la modificación y remodelación de 1, 106 m2 de superficie construida existente en 6 niveles. -----
6. Si bien el inmueble cuenta con una altura de 18.93 metros hasta la azotea del nivel 6, lo que sobrepasa los 18 metros permitidos por la zonificación establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Hipódromo, del estudio espacio temporal se identificó que en el año 2008 el inmueble ya contaba con 6 niveles de altura, por lo que para efectos del presente instrumento y toda vez que esta Procuraduría tuvo conocimiento de los hechos hasta el año 2022, se considera el inmueble preexistente y por lo tanto, no se identificaron incumplimientos en materia de zonificación. -----
7. Los trabajos de construcción (remodelación) no requieren del trámite del Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que los mismos se encuentran en los supuestos del Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México ya que se trata de una obra que no afecta elementos estructurales del inmueble que nos ocupa.-----
8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AC/DGODU/0446/2023 de fecha 21 de febrero

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 11 de 12



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-111-SOT-86

de 2023, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como remitir copia de la resolución administrativa emitida al efecto.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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

JANC/EBP/RCV

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 12 de 12