



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-3739-SOT-1001

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2026**

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3739-SOT-1001, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de julio 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 construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de admisión fecha 14 de julio de 2022.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima permitida), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima permitida) y construcción (demolición y obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-3739-SOT-1001

Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima permitida)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1º, tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México; por lo que sus disposiciones son de orden público e interés general y social. -----

Por ordenamiento territorial se entiende, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, como el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Ahora bien, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, se encuentran integrados por un apartado que contiene el ordenamiento del territorio, propiamente dicho, en el que se incluirá la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es en dichos Programas en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 (...)". -----



Los artículos 47 y 51 penúltimo párrafo de la Ley en cita, establecen que la zonificación será la encargada de determinar los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas; y las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. -----

Asimismo, el artículo 92 primer párrafo de la Ley antes referida prevé que se entenderá por "(...) El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos (...)". -----

En relación con lo anterior, el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, establece los certificados que se tramitarán a través de la Plataforma Digital entre los cuales se desprende el siguiente: -----

"(...) I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice. El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate (...)". -----

De conformidad con el Programa Parcial Colonia Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación H/15m/22.5 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 22.5 % mínimo de área libre). -----



Adicionalmente, se encuentra dentro de Área de Conservación Patrimonial, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 22 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapias con publicidad del proyecto y reja que ostenta letrero con datos de obra, dicha construcción se encontraba en etapa de excavación. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio PAOT-05-300/300-6986-2022 de fecha 09 de agosto de 2022, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentara pruebas que acrediten la legalidad de la obra; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución se haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En relación de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7266-2022 de fecha 16 de agosto de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural, Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de esa Secretaría y si emitió dictamen técnico para llevar a cabo actividades de intervención (demolición, obra nueva y/o remodelación) en el inmueble. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2388/2022 de fecha 19 de agosto de 2022, informó que el predio de referencia se localiza en área de conservación patrimonial y en los archivos de esa Unidad Administrativa se registran los siguientes antecedentes:

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0756/2022 de fecha 16 de marzo de 2022, en el que se emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de la edificación existente en un solo nivel (PB) con una superficie de construcción de 1, 016.54 m² (...)". -----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, en el que se emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio de 37 departamentos en 5 niveles (sótano, semisótano, P.B. + 4 niveles) con una altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 3,965.87 m² y con una superficie de construcción bajo el nivel de banqueta de 1, 616.69 m², para proporcionar 54 cajones, 5 dobles para un total de 69 cajones de estacionamiento (...)". -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-3739-SOT-1001

En el mismo sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-4400-2023 de fecha 16 de mayo de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informar si el inmueble objeto de investigación se encuentra catalogado, colinda o cuenta con alguna protección por parte de ese Instituto y si emitió visto bueno, autorización u opinión técnica emitida para intervención constructiva en el inmueble de mérito. En respuesta, mediante oficio 0690-C/0492 de fecha 25 de mayo de 2023, esa Dirección informó que el inmueble objeto de investigación no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto, sin embargo, colinda con el inmueble ubicado en Aguascalientes número 174 el cual si está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico de ese Instituto. -----

En virtud de lo anterior, la misma Dirección informó que emitió oficio 0984-C/0779 de fecha 05 de julio de 2022, el cual hace referencia a una recomendación técnica en la que se indica "(...) se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la edificación ubicada en Aguascalientes 174 (...) ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmueble, es de interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX (...)". -----

Ahora bien, con antelación esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial investigó los hechos aquí denunciados en materia de construcción en el expediente PAOT-2022-AO-77-SOT-61 y acumulados PAOT-2023-3556-SOT-967 y PAOT-2023-4991-SOT-1359, en el cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 24 de junio de 2024, en la que se concluyó, entre otros, lo siguiente: -----

"(...)

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros máximo de construcción, 30% mínimo de Área Libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 90 m² mínimo de vivienda), asimismo, es colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico y patrimonial y se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial. -----

Aunado a lo anterior, el predio de mérito le aplican las Normas de Ordenación Particulares "Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo" y "Normatividad por Distritos", por lo que es susceptible de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano para incremento de altura de edificación hasta 21 metros. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-3739-SOT-1001

2. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta de la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023, mediante el cual se desprende la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023 para el predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, instrumento mediante el cual se autorizó el incremento de potencial de desarrollo adicional de 1, 481.90 m² obtenida de la Reserva Pública de Intensidades de Construcción del sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo anterior para el incremento de altura hasta 7 niveles en una superficie de predio de 1, 023.54 m², superficie de desplante 793.174 m² (77.50%), superficie de área libre de 230.276 m² (22.50%), 5, 388.49 m² de superficie máxima de construcción y 48 viviendas autorizadas, instrumento que fue emitido y corroborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

(...) 4. Los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial 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 (...). -----

En relación con lo anterior, del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro, para el predio objeto de investigación, se desprende lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación H 15m/22.5 (Habitacional, 15 metros de altura máxima, 22.5 % 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. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado el 22 de octubre de 2024 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde la vía pública se identificó un inmueble totalmente construido y semisótano que se identifica como "Chilpancingo 57" con una altura de 18.72 m desde el semisótano al pretil de la azotea, y además cuenta con una cubierta adicional en la azotea que mide desde el pretil del inmueble 3.10 m. Se observaron personas entrar y salir del inmueble, así como enseres domésticos que permiten determinar que en el inmueble se encuentra habitado. --
3. Se consultó la página electrónica www.seduvi.sectorinmobiliariocdmx.com/shop/chilpancingo-57-41 en la que se oferta la venta de departamentos en el domicilio referido, en la cual se encuentran fotografías de la terraza del inmueble en la que se identificó una cubierta adicional, misma que no se encuentran dentro de los supuestos mencionados en la Norma General de Ordenación 8 Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles, por lo que al cuantificar



esa altura, la altura total cuantificable del inmueble es a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta hasta la cubierta adicional en la azotea que corresponde a 21.812 m. -----

4. El predio objeto del presente estudio es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular de la Normatividad de Distrito III y mediante Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo le permite incrementar su altura de uno hasta dos niveles adicionales, sin rebasar los 21 m, quedando prohibido cualquier tipo de construcción e instalación en esta área, pudiéndose destinar únicamente para área jardinada o terraza descubierta. -----
5. Mediante la "Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del desarrollo urbano (predio receptor), para el predio ubicado en la calle Chilpancingo número 57, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06100, con número de folio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023", se autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, en el cual se señala que se autorizan 7 niveles de altura. Sin embargo, dicha resolución no especifica la altura en metros lineales, por lo que los 7 niveles referidos se deberán de desarrollar sin rebasar los 21 m de altura máxima conforme el recurso de Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. -----
6. El inmueble se desarrolla en 7 niveles de altura cuantificables (incluyendo la cubierta adicional en la azotea), sin embargo, mediante Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo los 7 niveles se tienen que desarrollar sin rebasar los 21 m; por lo que el inmueble excede en 0.812 m la altura permitida ya que la construcción existente en el predio cuenta con una altura total a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta de 21.812 m. -----

En conclusión, del análisis de las constancias que integran el expediente citado al rubro se tiene que en materia de desarrollo urbano (**zonificación: altura máxima permitida**) el inmueble objeto de investigación está conformado por 7 niveles de construcción con una altura total a partir del medio nivel de banqueta de 21.812 m, lo que excede en 0.812 m la altura máxima permitida de 21 m conforme el recurso de Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima permitida), en el inmueble objeto de investigación y en su caso, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa a efecto de imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----



En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, señala 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. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado en fecha 22 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapias con publicidad del proyecto y reja que ostenta letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial para excavación 6/06/037/2022 y de la Licencia de Construcción Especial 6/06/030/2022, dicha construcción se encontraba en etapa de excavación. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio PAOT-05-300/300-6986-2022 de fecha 09 de agosto de 2022, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presentara pruebas que acrediten la legalidad de la obra; sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución se haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7012-2022 de fecha 09 de agosto de 2022, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación se cuenta con antecedentes en materia de construcción que acredite los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio. En caso contrario, dar vista al área jurídica, a efecto de que instrumente la visita de verificación en materia de construcción. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/1088/2022, de fecha 19 de agosto de 2022, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que después de haber realizado una búsqueda minuciosa en los archivos de esa Dirección se localizó antecedente de la siguiente información en materia de construcción: -----

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición Total, ingresada a través de la Ventanilla Única el día 2 de mayo de 2022, bajo el folio 0562/2022 autorizada con licencia 6/06/030/2022 de fecha 08 de junio de 2022 vigente al 08 de septiembre de 2022. -----



2. Licencia de Construcción Especial para Excavación con un volumen de 1, 023.45 m³, ingresada a través de la ventanilla Única el día 2 de junio de 2022, bajo el folio 0994/2022, autorizada con licencia 6/06/037/2022 de fecha 10 de agosto de 2022 y vigente al 10 de noviembre de 2022. ----
3. Dictamen técnico para demolición total en área de conservación patrimonial ante la entonces secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0756/2022 de fecha 16 de marzo de 2022. -----
4. Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada por Ventanilla Única el día 14 de diciembre de 2021, con folio 0256/2021, expedida el día 11 de enero de 2022. -----

Adicionalmente, en el oficio de respuesta antes señalado el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, indicó que respecto a la documentación antes referida se pone a disposición de esta Subprocuraduría para su consulta en las oficinas de dicha Dirección General. Al respecto, en fecha 10 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta de las documentales referidas y obtuvo copia simple de las mismas. -----

En un reconocimiento posterior realizado por personal adscrito en fecha 13 de enero de 2023, en el predio objeto de investigación se constató el desplante de un inmueble en obra negra de hasta el momento 2 niveles con proyecciones de varilla para el tercer nivel, el predio se encontraba delimitado por tapiales en los que se observa un letrero con la siguiente leyenda "No. de licencia de Construcción: RCUB/83/2022 1/06/83/2022 con vigencia al 4 de noviembre de 2025. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-4568-2023 de fecha 17 de mayo de 2023, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si en sus archivos obra antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de investigación que acredite los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio. En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/01310/2023 de fecha 6 de junio de 2023, informó que en sus archivos se encuentra la siguiente información para el predio de interés: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva, para uso habitacional, ingresado por Ventanilla Única de Trámite, el día 4 de noviembre de 2022, bajo folio 1719/2022, con registro RCUB-83-2022; 1/06/83/2022 de fecha 4 de noviembre de 2022 y vigencia al 4 de noviembre de 2025. -----
2. Constancia de Alineamiento y número oficial, ingresada a través de la Ventanilla Única de trámite, el día 14 de diciembre de 2021 con folio 0256/2021, expedida el día 11 de enero de 2022. -----



3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 59227-151BAAN14, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el día 18 de agosto de 2014. -----
4. Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que requieren Registro de Manifestación de Construcción, ingresada a través de ventanilla única de trámite el 24 de marzo de 2022, con folio 027/2022, autorizada con Cédula de Publicitación Vecinal folio 073/2022 de fecha 26 de octubre de 2022. -----
5. Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----
6. Memoria de Protección a Colindancias. -----

Adicionalmente, en el oficio de respuesta antes señalado el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, indica que respecto a la documentación antes referida se pone a disposición de esta Subprocuraduría para su consulta en las oficinas de dicha Dirección General. Al respecto, en fecha 05 de septiembre de 2023, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta de las documentales referidas y obtuvo copia simple de las mismas. -----

Ahora bien, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial investigó los hechos denunciados en materia de construcción con antelación en esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2022-AO-77-SOT-61 y acumulados PAOT-2023-3556-SOT-967 y PAOT-2023-4991-SOT-1359, en el cual recayó la Resolución Administrativa de fecha 24 de junio de 2024, en la que se concluyó, entre otros, lo siguiente: -

"(...)

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

5. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 1/06/83/2022; RCUB/83/2022 de fecha de expedición 04 de noviembre de 2022 en su modalidad de obra nueva, así como el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023 para el proyecto de ampliación y modificación, el cual se adecua al Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo con folio 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023 en el que se desprende la zonificación otorgada por la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023. -----

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación



1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023, para el inmueble ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc corresponda con lo ejecutado, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación (...). -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro se desprende que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación si bien es cierto que contaron con los Registros de Manifestación de Construcción folio 1/06/83/2022; RCUB/83/2022 de fecha de expedición 04 de noviembre de 2022 para el proyecto de obra nueva y folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023 para el proyecto de ampliación y modificación, el cuerpo constructivo ejecutado no corresponde con la altura permitida toda vez que con una altura total a partir del medio nivel de banqueteta de 21.812 m, lo que excede en 0.812 m la altura máxima permitida de 21 m conforme el recurso de Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc previo al otorgamiento de Autorización de Uso y Ocupación solicitada para el Registro de Manifestación de Construcción 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado, en su caso negar su emisión hasta en tanto se cumpla con la altura permitida conforme por la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023 , -----

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, 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. El predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/15m/20/90 (Habitacional, 15 metros máximo de construcción, 30% mínimo de Área Libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 90 m² mínimo de vivienda), asimismo, es colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico y patrimonial y se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial. -----

Aunado a lo anterior, el predio de mérito le aplican las Normas de Ordenación Particulares "Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo" y "Normatividad por Distritos", por lo que es



susceptible de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano para incremento de altura de edificación hasta 21 metros. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023, mediante el cual se desprende la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023. -----

2. Del análisis de las constancias que integran el expediente citado al rubro se tiene que en materia de desarrollo urbano (**zonificación: altura máxima permitida**) el inmueble objeto de investigación está conformado por 7 niveles de construcción con una altura total a partir del medio nivel de banqueta de 21.812 m, lo que excede en 0.812 m la altura máxima permitida de 21 m conforme el recurso de Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima permitida), en el inmueble objeto de investigación y en su caso, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa a efecto de imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
4. Sobre los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación, si bien es cierto contaron con los Registros de Manifestación de Construcción folio 1/06/83/2022; RCUB/83/2022 de fecha de expedición 04 de noviembre de 2022 para el proyecto de obra nueva y folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023 para el proyecto de ampliación y modificación, el cuerpo constructivo ejecutado no corresponde con la altura permitida toda vez que cuenta con una altura total a partir del medio nivel de banqueta de 21.812 m, lo que excede en 0.812 m la altura máxima permitida de 21 m conforme el recurso de Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc previo al otorgamiento de Autorización de Uso y Ocupación solicitada para el Registro de Manifestación de Construcción 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado, en su caso negar su emisión hasta en tanto se cumpla con la altura permitida conforme por la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-3739-SOT-1001

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 fracciones 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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como, a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----