



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAR 2023

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-2020-2203-SOT-541, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2020 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la denuncia ciudadana, misma que se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Sindicalismo número 20, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

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 85 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), 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.



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

ANÁLISIS 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 (ampliación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----

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

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/15m/20 (Habitacional, 15.00 metros de altura máxima permitida, 20% mínimo de área libre); conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa colinda con un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere la autorización y/o visto bueno y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron, entre otros aspectos, la existencia de un inmueble de 6 niveles con 18.437 metros de altura, de los cuales se observó que por sus características físicas y arquitectónicas el sexto nivel es de reciente edificación, cabe mencionar que dicho inmueble se encuentra habitado. (Ver imagen).-----

Imágenes No. 1 y2- Identificación de altura del inmueble objeto del dictamen

Imágenes: se observa un inmueble de 6 niveles con altura de 18.437 m, con una construcción remeteda en la azotea.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 18 de mayo de 2022

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-170-DEDPOT-170, de fecha 3 de junio de



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000.*
2. *Lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-0125-2017, respeta la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20% mínimo de área libre), aplicable al presente caso conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Hipódromo.*
3. *En el Registro de Manifestación de Construcción folio RCUB-0125-2017, se indica la construcción de 8 viviendas, lo que cumple con la densidad de acuerdo con el área mínima para vivienda de 90 m² sin incluir áreas comunes en relación con la superficie máxima de construcción, la cual permite la construcción de hasta 15 viviendas con entrepiso de 2.30m y de 10 viviendas con entrepiso de 3.60m.*
4. *Durante los reconocimientos de hechos de fecha 27 de enero de 2022 y 18 de mayo de 2022, se identificó un inmueble conformado por 6 niveles de altura que equivale a 18.437 metros, sin semisótano, el cual se encuentra parcialmente habitado, lo que no corresponde con los 5 niveles de altura registrados en la Manifestación de Construcción folio RCUB-0125-2017.*
5. *De la medición mediante distanciómetro se identificó que la altura de la edificación es de 18.437m. De la revisión de la normatividad aplicable y toda vez que no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción sobrepase la altura máxima permitida señalada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, **el inmueble** construido en el predio objeto del presente dictamen técnico **excede en 3.437 metros** la zonificación aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, que permite 15 metros máximos de altura.*
6. *Al contar con una superficie de 280.00 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 2.30m se permite una superficie máxima de construcción de 1,344.00 m² y la construcción de 15 (quince) viviendas; y de acuerdo a la altura máxima del entrepiso de 3.60m se permite una superficie máxima de construcción de 896.00m² y la construcción de 10 (diez) viviendas; en 224.00 m² de superficie de desplante, y 56.00 m² de área libre de conformidad con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo (PDDU).*
7. *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; y 19. Estudio de Impacto Urbano.*



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

8. *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 y Normatividad por Distritos.*
9. *Adicionalmente al predio de mérito le aplican las Normas de Actuación: Área de conservación Patrimonial además de ser un inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial. (...)"*-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra investigada, 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. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 27 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, remitió diversos archivos en formato .pdf con las siguientes documentales:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19870-151VAJO16D de fecha 20 de septiembre de 2016, el cual certifica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 15.00 metros de altura máxima permitida, 20% mínimo de área libre).-----
- Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0508/2017 de fecha 16 de febrero de 2017, para obra nueva de 8 departamentos en 5 niveles con altura de 15.00 metros al piso terminado de azotea.-----

Al respecto, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-7809-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3299/2022 de fecha 5 de octubre de 2022, informó que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción 18.437 metros de altura.-----

Además, la Dirección de Geomática adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDUVI/DG/SDG/100/2022 de fecha 8 de septiembre de 2022, remitió 7 Certificados de Zonificación de Uso de Suelo Digitales, de los cuales ninguno certifique la construcción 18.437 metros de altura.-----

Por su parte, de las documentales que integran el expediente, se desprende que le predio de mérito cuenta con:-----

- **Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico** de fecha 22 de septiembre de 2016, en cuyas observaciones contiene inscrito lo siguiente "(...) Ninguna POR COLINDAR CON INMUEBLE DE VALOR ARTISTICO (SINDICALISMO N° 22) SE LE RECOMIENDA LA PROTECCIÓN DEL MISMO (...)"-----
- **Proyecto de Protección a Colindancias.**-----



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

- **Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial** número SEDUVI/CGDAU/DOCU/0508/2017, para un proyecto de 8 departamentos en 5 niveles con semisótano, una altura de 15.00 m al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 1,121.47 m².-----

Al respecto, en respuesta a la solicitud realizada mediante el oficio PAOT-05-300/300-7637-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a través del oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1977/2022 de fecha 12 de octubre de 2022, informó que en fecha 20 de septiembre de 2022 personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 18.437 metros de altura, incumple la zonificación aplicable (H/15m/20) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique un inmueble de 18.437 metros de altura. -----

Aunado a que cuenta con solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico de fecha 22 de septiembre de 2016, en cuyas observaciones contiene inscrito lo siguiente "(...) *Ninguna POR COLINDAR CON INMUEBLE DE VALOR ARTISTICO (SINDICALISMO N° 22) SE LE RECOMIENDA LA PROTECCIÓN DEL MISMO (...)*" y Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, número SEDUVI/CGDAU/DOCU/0508/2017 emitido por la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de 8 departamentos en 5 niveles con semisótano, una altura de 15.00 m al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 1,121.47 m², por lo que la obra denunciada no se apega a lo autorizado. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación realizado el día 20 de septiembre de 2022, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 3.437 metros de altura excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente 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.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron, entre otros aspectos, un inmueble de 6 niveles con 18.437 metros de altura, de los cuales se observó que por sus características físicas y arquitectónicas el sexto nivel es de reciente edificación, cabe mencionar que dicho inmueble se encuentra concluido en su totalidad y habitado.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra investigada, 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.



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 27 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, remitió diversos archivos en formato .pdf con las siguientes documentales: -----

- Manifestación de Construcción folio 1/06/136/2017 número RCUB-0125-2017, con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020, en la cual se registró una edificación para 8 viviendas distribuidas en 5 niveles con una altura de 15.00 metros, con una superficie máxima de construcción de 1,121.47 m², desplantado en 223.55 m² (80.00%) y 56.45 m² (20.00%) de área libre. -----
- Aviso de Terminación de Obra con número de folio 2195 de fecha 15 de octubre de 2019.-----
- Autorización de Uso y Ocupación número de folio 006/2020 de fecha 27 de enero de 2020.-----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7970-2022 de fecha 1 de septiembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio AC/DGODU/1409/2022 de fecha 27 de septiembre de 2022, informó que cuenta con Registro de Manifestación 1/06/136/2017 número RCUB-0125-2017, así como con el Aviso de terminación de obra número de folio 2195/2019 de fecha 31 de octubre de 2019.-----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-7996-2022 de fecha 1 septiembre de 2022 esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 3.437 metros de altura excedente; mediante oficio AC/DGG/SVR/2203/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, dicha Autoridad informó que para el predio de mérito el día 22 de septiembre de 2022 se ordenó visita de verificación en AC/DGG/SVR/JUDVO/OVDU/022/2022, sin embargo el día 28 del mismo mes y año turnó copia de la orden y acta respectiva a la Subdirección de Calificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales para el seguimiento del procedimiento administrativo correspondiente.-----

En conclusión, el inmueble edificado se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio 1/06/136/2017 número RCUB-0125-2017 la cual contó con Aviso de terminación de obra número de folio 2195/2019 de fecha 31 de octubre de 2019, no obstante lo anterior, posteriormente se ampliaron 3.437 metros de altura adicionales a lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que; corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/JUDVO/OVDU/022/2022, valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 3.437 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para la ampliación ejecutada en el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles y 18.437 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- En materia ambiental (ruido).

Por otra parte, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos de disminución de ruido, o a retirar los elementos que lo generan.-----

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas un **límite máximo permisible de 65 dB (A)**, de 20:00 a 06:00 horas de **62 dB (A)** y para el punto de denuncia de **60 dB (A)** para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas. -

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se hizo constar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble, toda vez que el inmueble denunciado estaba ejecutado y parcialmente habitado. -----

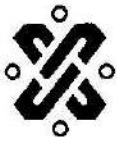
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de 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. Al predio ubicado en Calle Sindicalismo número 20, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Colonia Hipódromo" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m/20** (Habitacional, 15.00 metros de altura máxima permitida, 20% mínimo de área libre).-----

Le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa colinda con un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, asimismo se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 18.437 metros de altura.-----



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

Cuenta con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DOCU/0508/2017, para un proyecto de 8 departamentos en 5 niveles con semisótano, una altura de 15.00 m al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 1,121.47 m². -----

Cuenta con solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico de fecha 22 de septiembre de 2016, en cuyas observaciones contiene inscrito lo siguiente "(...) Ninguna POR COLINDAR CON INMUEBLE DE VALOR ARTISTICO (SINDICALISMO N° 22) SE LE RECOMIENDA LA PROTECCIÓN DEL MISMO (...)". -----

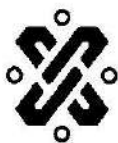
No cuenta con Autorización, Visto Bueno y/o Dictamen que permita la construcción de 18.437 metros de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles con 18.437 metros de altura, de los cuales se observó que por sus características físicas y arquitectónicas el sexto nivel es de reciente edificación, cabe mencionar que dicho inmueble se encuentra concluido en su totalidad y habitado. No se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento de verificación realizado el día 20 de septiembre de 2022, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de 3.437 metros de altura excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.-----
4. El inmueble cuenta con Manifestación de Construcción folio 1/06/136/2017 número RCUB-0125-2017, con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020, en la cual se registró una edificación para 8 viviendas distribuidas en 5 niveles con una altura de 15.00 metros, con una superficie máxima de construcción de 1,121.47 m², desplantado en 223.55 m² (80.00%) y 56.45 m² (20.00%) de área libre. -----

Cuenta con Aviso de terminación de obra número de folio 2195/2019 de fecha 31 de octubre de 2019. -----

5. La construcción se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio 1/06/136/2017 número RCUB-0125-2017 la cual contó con Aviso de terminación de obra número de folio 2195/2019 de fecha 31 de octubre de 2019, no obstante lo anterior, posteriormente se ampliaron 3.437 metros de altura adicionales a lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que; corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/JUDVO/OVDU/022/2022, valorar en la substanciación de su procedimiento de

Medellín 202. 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



Expediente: PAOT-2020-2203-SOT-541

conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 3.437 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

- 6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para la ampliación ejecutada en el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles y 18.437 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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.-----

JANC/EBP/JEGG