



Expediente: PAOT-2021-73-SOT-14

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAY 2022

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-2021-73-SOT-14, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de enero de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (obra nueva, protección a colindancias y publicitación vecinal), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Coatepec número 07, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 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 90 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva, protección a colindancias y publicitación vecinal), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento



Expediente: PAOT-2021-73-SOT-14

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: -----

**En materia de construcción (obra nueva, protección a colindancias y publicitación vecinal)**

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/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, asimismo, se ubica dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación; por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en etapa de acabados, conformado por semisótano, 3 niveles y cuerpo constructivo en azotea con medidas aproximadas de 2.50 m por cada lado, se observó letrero con datos de Manifestación de Construcción con número de folio 1/06/027/2020-RCUB-027-2020 de fecha 17 de marzo de 2020, en los niveles superiores no se observó tapiales que eviten la caída de material en inmuebles colindantes. -----

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, mediante escrito recibido en fecha 03 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 2242 de fecha 05 de noviembre de 2018.-----
- Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020 con vigencia del 27 de marzo de 2020 al 27 de marzo de 2022, para el proyecto de 3 viviendas en 3 niveles, con una superficie de desplante de 133.78 m<sup>2</sup> (78.70% del predio), superficie de área libre de 36.17 m<sup>2</sup> (21.30% del predio) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 386.66 m<sup>2</sup>.-----
- Memoria descriptiva del proyecto.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 21 de agosto de 2019, con número de folio 32690-151VIYA19 que certifica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) para el predio objeto de investigación. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3227/2019 de fecha 30 de octubre de 2019 mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial favorable para llevar a cabo la construcción de obra nueva para 3 departamentos en 3 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 386.66 m<sup>2</sup>.-----



Expediente: PAOT-2021-73-SOT-14

- Memoria de Protección a colindancias de fecha mayo de 2019 y Plano de protección a colindancias con clave T-01 que forma parte de la Manifestación de Construcción antes referida, es de señalar que únicamente señalan, el sistema constructivo a utilizar durante la etapa de excavación, en relación con los inmuebles colindantes.-----
- Escrito de fecha 03 de marzo de 2020, con el título "PUBLICITACIÓN VECINAL", en el cual se informó a la Alcaldía Cuauhtémoc que aunque no existen los lineamientos para la presentación de la publicitación vecinal, se realizó la misma en el periodo comprendido del 14 de noviembre al 04 de febrero del 2020, mismos que se comprueban con reporte fotográfico adjunto donde se observan las diferentes fechas mediante la comprobación con periódicos de circulación nacional.-----

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que dicho Certificado se encuentra en proceso de Digitalización. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio número AC/DGODU/0329/2021 de fecha 04 de noviembre de 2021, informó que para el inmueble de referencia cuenta con:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 2242 de fecha 06 de noviembre de 2018.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 21 de agosto de 2019, con número de folio 32690-151VIYA19.-----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3227/2019 de fecha 30 de octubre de 2019.-----
- Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020 con vigencia del 27 de marzo de 2020 al 27 de marzo de 2022.-----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 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 de la Manifestación de Construcción de la obra objeto de denuncia, entre otras, de las citadas en el párrafo que antecede, así como el escrito de fecha 03 de marzo de 2020, con el título "PUBLICITACIÓN VECINAL"; dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por la persona denunciada.-----

Por su parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2355/2021 de fecha 08 de noviembre de 2021, que el inmueble en comento, se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; adicionalmente, informó que mediante oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3227/2019 de fecha 30 de octubre de 2019 mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial favorable para llevar a cabo la construcción denunciada; dicha documental coincide en todas sus partes con respecto a la presentada por la persona denunciada. -----



Expediente: PAOT-2021-73-SOT-14

De la revisión a las multicitadas documentales, se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas
Zonificación H/3/20/M	169.95 m <sup>2</sup>	135.96 m <sup>2</sup> (80%)	33.99 m <sup>2</sup> (20%)	407.88 m <sup>2</sup>	3	3
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha con número de folio 32690-151VIYA19	169.95 m <sup>2</sup>	135.96 m <sup>2</sup> (80%)	33.99 m <sup>2</sup> (20%)	407.88 m <sup>2</sup>	3	3
Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020	169.95 m <sup>2</sup>	133.78 m <sup>2</sup> (78.70%)	36.17 m <sup>2</sup> (21.30%)	386.66 m <sup>2</sup>	3	3
Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP /3227/2019	-	-	-	386.66 m <sup>2</sup>	3	3

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que el proyecto registrado en la manifestación de construcción con número de folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020, se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020. -----

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

- Al predio ubicado en Coatepec número 07, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le



Expediente: PAOT-2021-73-SOT-14

corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 21 de agosto de 2019, con número de folio 32690-151VIYA19 que certifica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, Densidad Media es decir 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno) para el predio objeto de investigación. -----

Cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3227/2019 de fecha 30 de octubre de 2019, en materia estrictamente de conservación patrimonial favorable para llevar a cabo la construcción de obra nueva para 3 departamentos en 3 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 386.66 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente edificación en etapa de acabados, conformado por semisótano, 3 niveles y cuerpo constructivo en azotea con medidas aproximadas de 2.50 m por cada lado, se observó letrero con datos de Manifestación de Construcción con número de folio 1/06/027/2020-RCUB-027-2020 de fecha 17 de marzo de 2020, en los niveles superiores no se observó tapias que eviten la caída de material en inmuebles colindantes. -----
3. La obra que se ejecuta cuenta con Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020 con vigencia del 27 de marzo de 2020 al 27 de marzo de 2022, para el proyecto de 3 viviendas en 3 niveles, con una superficie de desplante de 133.78 m<sup>2</sup> (78.70% del predio), superficie de área libre de 36.17 m<sup>2</sup> (21.30% del predio) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 386.66 m<sup>2</sup>. Dicho proyecto se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
4. El proyecto cuenta con Escrito de fecha 03 de marzo de 2020, con el título "PUBLICITACIÓN VECINAL", el cual forma parte de la Manifestación de Construcción antes referida, en el cual se informó a la Alcaldía Cuauhtémoc que aunque no existen los lineamientos para la presentación de la publicitación vecinal, se realizó la misma en el periodo comprendido del 14 de noviembre al 04 de febrero del 2020, mismos que se comprueban con reporte fotográfico donde se observan las diferentes fechas mediante la comprobación con periódicos de circulación nacional. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio 392 y número de registro 01/06/027/2020; RCUB-027-2020. -----



Expediente: PAOT-2021-73-SOT-14

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- R E S U E L V E -----

**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 persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/EBP/RCV