



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 SEP 2019**

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 XXII y 96 primer párrafo del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4848-SOT-2080 y acumulado PAOT-2019-992-SOT-403, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 21 noviembre de 2018 y 15 de marzo de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva), por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fechas 27 de noviembre de 2018 y 10 de abril de 2019. -----

Por otra parte, en fecha 26 de octubre de 2017, 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (afectación de área verde) y disposición de residuos, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida y radicada en el expediente número PAOT-2017-3457-SO-1397, mediante Acuerdo de fecha 07 de noviembre de 2017. -----

#### RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los antecedentes referidos se desprende que existe identidad en los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados dentro del expediente PAOT-2017-3457-SO-1397, motivo por el cual mediante acuerdo de fecha 25 de enero de 2019, se trasladaron las documentales siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1452, expedida el 24 de septiembre de 2014, por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

- Dictamen en Área de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2015, de fecha 22 de noviembre de 2016.
- Registro de Manifestación de Construcción folio 00000110, de fecha 24 de enero de 2017, para la construcción de 198 viviendas consistente en la edificación de 15 niveles sobre nivel de banqueta, con 57.59% de superficie de área libre. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0172/2017, emitido el 23 de noviembre de 2017 por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Licencia de Fusión de predio número 025/2015. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9121-151CALU17, de fecha de expedición 14 de febrero de 2017. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/27535/2016 DGAU.16/DEIU/059/2016, de fecha 22 de noviembre de 2016. -----
- Autorización en materia de impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/010754/2016, de fecha 04 de octubre 2016. -----
- Resolución Administrativa emitida en el expediente número PAOT-2017-3457-SO-1397, el 28 de septiembre de 2018, por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. -----

Adicionalmente, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó el predio objeto de investigación se encuentra delimitado por tapiales metálicos sobre los se observaron sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la ciudad de México, de fecha 29 de noviembre de 2018, con número de procedimiento INVEADF/DUYUS/2882/2018. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informo que con fecha 4 de octubre de 2018, emitió resolución administrativa en la que se determinó clausura total temporal al predio investigado, la cual fue notificada y ejecutada el 29 de noviembre de 2018, asimismo mediante acuerdo de fecha 05 de marzo de 2019, dicha Autoridad ordeno el levantamiento del estado de clausura, retirándose los sellos de clausura del inmueble correspondiente. -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al apoderado legal de la persona moral propietaria del predio objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

corresponden y permitiera el acceso al predio a efecto de realizar la medición de la superficie del predio. En este sentido, mediante escrito de fecha 06 de febrero de 2019, el apoderado de la persona moral propietaria del predio realizó diversas manifestaciones y anexo copia de lo siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002283, de fecha de expedición 11 de diciembre de 2015.
- Licencia de Fusión de predios número 025/2015.
- Opinión técnica en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0556/2015, de fecha 13 de marzo de 2015.
- Registro de Manifestación tipo C folio 00000110, vigente al 24 de enero de 2020.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 000207, de fecha de expedición 09 de febrero de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25475-151CAAL18, de fecha de expedición 25 de mayo de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 90967-151CALU15, de fecha de expedición 16 de diciembre de 2015.

Asimismo, la persona autorizada por el apoderado legal, en fecha 04 de junio de 2019, permitió el acceso al predio objeto de investigación a personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia durante la cual se constató la realización de trabajos de excavación y desplante de los sótanos, sin poder determinar cuántos son, asimismo se realizó un levantamiento mediante estación total de la superficie del predio. -----

Con independencia de lo anterior, se emitió la Opinión Técnica folio PAOT-2019-613-DEDPOT-384, de fecha 18 de junio de 2019, de la cual se concluyó lo siguiente: -----

*"(...) Para el predio localizado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 327\_383\_09, se concluye los siguiente:*

- *Del levantamiento topográfico realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de **2,039.33 m<sup>2</sup>**.*
- *Le aplican las zonificaciones directas de HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el programa delegacional lo definirá) y H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 29% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 29 de septiembre de 2008.*



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

- *Le aplica la Norma de Ordenación General No. 10 Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y lateral del predio, por lo que se le permite el incremento de hasta 15 niveles y un área libre de 30% de la superficie del predio, debiendo además mantener restricciones mínimas laterales de 3 metros, por lo tanto, en el predio se permite la superficie máxima de construcción de 21,412.96 m<sup>2</sup>, en 1,427.53 m<sup>2</sup> de superficie de desplante de 611.8 m<sup>2</sup> de área libre. (...)*

En ese sentido, el proyecto constructivo registrado cuenta con diferencias en cuanto a la superficie del predio de 2.62 m<sup>2</sup>, toda vez que en la Manifestación de Construcción se registraron 2041.95 m<sup>2</sup>, lo cual no modifica el que se encuentra dentro de los supuestos de aplicabilidad de la Norma de Ordenación General número 10 "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y lateral del predio", en específico genera una inconsistencia en las de superficies.-----

En este sentido, es importante señalar que el proyecto registrado fue objeto de análisis en el expediente número PAOT-2017-3457-SOT-1397 abierto con motivo de una denuncia ciudadana, en el cual se emitió resolución administrativa en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *El predio ubicado en la Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, es el producto de la fusión de los predios ubicados en Alfonso Reyes números 53 y 57 y Mazatlán número 177, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número 025/2015. -----*
2. *Al predio producto de la fusión le aplica doble zonificación, 1.- H/3/20/M (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) y 2.- HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, seis niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----*

*Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas Actuación, es decir, cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----*

*Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional" y la Norma de Ordenación número 10, "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al*





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

fondo y laterales”, esta última le concede, la zonificación HO/15/30/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad “Z”: el número viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda por el proyecto). -----

3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 9121-151CALU-17 de fecha de expedición 14 de febrero de 2017, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HO/15/30/Z mediante la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10. -----
4. El proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, para la edificación de una torre de quince niveles de altura, para 198 viviendas con una superficie total a construir de 20,116.19 m<sup>2</sup> (S.N.B.), y un área libre de 664.58 m<sup>2</sup> que corresponde al 32.50 % de la superficie total del predio. -----
5. El proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, no cumple con lo dispuesto por la Norma General de Ordenación número 3 ya que cuenta con accesos y salidas por las Calles Alfonso Reyes y Mazatlán, debiendo ser únicamente por la vialidad Diagonal Patriotismo, incumpliendo con ello el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y en consecuencia el artículo 1° del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc (actualmente Alcaldía en Cuauhtémoc), valorar la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a efecto de realizar las acciones legales tendientes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, de conformidad con el artículo 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en razón de que proyecto registrado incumple las disposiciones establecidas en el citado Reglamento. -----
7. Cuenta con Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
8. No cumple con el resolutivo segundo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/27535/2016 DGAU.16/DEIU/059/2016, dado que, sus accesos de entrada y salida se encuentran sobre las Calles Alfonso Reyes y Mazatlán, sin que se adviertan accesos sobre la vialidad Diagonal Patriotismo. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

9. *El proyecto cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010754/2016 de fecha 04 de octubre de 2016, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la que se autorizó de forma condicionada en materia de impacto ambiental. -----*
10. *Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el sitio de denuncia, no se observaron afectaciones a las áreas verdes aledañas, así como tampoco se observaron residuos sólidos de ningún tipo. -----*  
(...)"

Al respecto, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-009705-2018, de fecha 18 de octubre 2018, la Resolución Administrativa referida fue notificada a la Alcaldía Cuauhtémoc, para que en el ámbito de su competencia realicen lo que conforme a derecho corresponda. -----

En este sentido resulta de suma importancia mencionar que, si bien el procedimiento de investigación concluyó, el expediente referido se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Sobre el particular, la Resolución Administrativa dictada en fecha 28 de septiembre de 2018, dentro del expediente PAOT-2017-3457-SOT-1397, es considerada como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicho instrumento puede ser consultado en la página electrónica de esta Procuraduría en el enlace: <http://www.paot.mx/resultados/resoluciones1.php> o bien, a través de la Oficina de Información Pública de esta Entidad. -----

Por todo lo antes expuesto, a fin de evitar duplicidad de actuaciones y atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, toda vez que se han realizado las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de esta Entidad y su Reglamento, para la atención de la denuncia téngase por concluido el expediente en el que se actúa de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 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. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación 1.- **H/3/20/M** (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) y 2.- **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, seis niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de excavación y desplante de los sótanos, asimismo se realizó un levantamiento mediante estación total de la superficie del predio. -----
3. Se emitió Opinión Técnica folio PAOT-2019-613-DEDPOT-384, de fecha 18 de junio de 2019, en la cual se determinó que la superficie del predio es de 2,039.33 m<sup>2</sup> y que es susceptible de aplicación la Norma de Ordenación General No. 10 Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y lateral del predio, por lo que se le permite el incremento de hasta 15 niveles y un área libre de 30% de la superficie del predio. -----
4. Cuenta con Manifestación de Construcción tipo Tipo C, folio 00000110, para la construcción de 198 viviendas consistente en la edificación de 15 niveles sobre nivel de banquetta, con 57.59% de superficie de área libre; dicho proyecto que fue objeto de investigación en el expediente PAOT-2017-3457-SO-1397, resuelto en fecha 28 de septiembre de 2018. -----
5. El proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, cuenta con diferencias en cuanto a la superficie del predio de 2.62 m<sup>2</sup>. -----

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: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4848-SOT-2080 y  
Acumulado PAOT-2019-992-SOT-403**

----- **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 las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, para su conocimiento.-----

**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/WPB/IHS