



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAY 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4064-SOT-1089, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 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 (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Londres número 187, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de agosto de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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. -----

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), como es el Reglamento de Construcciones aplicable en la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 33 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa Delegacional aplicable, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.-----

J Ahora bien, el artículo 47 del Reglamento en cita, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo. -----

C De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que al inmueble localizado en el predio objeto de investigación, le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional mixto, 5 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m2 de terreno). ----- h

Asimismo, se identificó que el inmueble se encuentra localizado en área de conservación patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación); en consecuencia, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

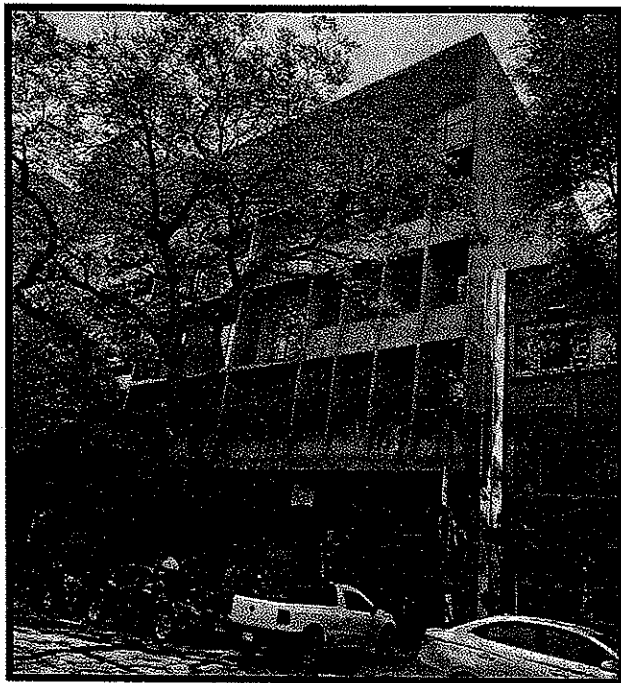
Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de hechos en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en las que se hizo constar, entre otros aspectos, la ejecución de trabajos



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

constructivos, al momento bajo el nivel medio de banqueta, así como la promoción de venta de viviendas en un proyecto constructivo de cinco niveles de altura. Se identificó un letrero con datos de identificación de la obra, referente al Registro de Manifestación de Construcción 01/06/052/2020 ACUB-052-2020.-----

Con posterioridad a la diligencia descrita en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial se constituyó en el predio objeto de denuncia, en fechas 24 de enero y 15 de mayo del año 2024, a efecto de diligenciar nuevos reconocimientos de hechos, de los que se levantaron las respectivas actas circunstancias, en la que se hizo constar, entre otros aspectos, un inmueble conformado por cinco niveles de altura y un semisótano, así como un letrero con datos de identificación de la obra, referente a la "(...) Manifestación de Construcción Tipo 'B' 'OBRA NUEVA' No de Licencia 01/06/052/2020 - ACUB-052-2020 (...) Revalidación/ Vigencia Del 30 de septiembre de 2023 al 30 de septiembre de 2026 (...)".-----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de mayo de 2024.

Imagen: inmueble de cinco niveles de altura y semisótano

Ahora bien, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-007853-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de la construcción denunciada.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

En respuesta al requerimiento comentado, una persona que manifestó tener el carácter de representante legal de la persona moral encargada de la ejecución de los trabajos constructivos objeto de investigación, compareció a través del escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Entidad en fecha 26 de septiembre de 2022, a través del cual realizó diversas manifestaciones, y aportó las siguientes documentales: -----

1. Copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 0511, con sello de Autorización de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción número 01/06/052/2020 RCUB-052-2020.-----
3. Memoria descriptiva del proyecto Arquitectónico. -----
4. Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42401-151ALJU19, emitido en fecha 30 de octubre de 2019, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica como permitida la construcción de 23 viviendas con 148.50 m² de superficie de área libre, 2970 m² de superficie de construcción, desplantadas en 594 m², en un predio de 742.50 m², de conformidad con la zonificación aplicable HM/5/20/A (Habitacional mixto, 5 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno). -----
5. Planos Arquitectónicos, identificados con las claves A-100, A-101, A-102, A-103, A-104, A-105, A-106, A-107, A-108, A-109, A-200, A-202 y A-300. -----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7961-2022 de fecha 01 de septiembre de 2022, esta Entidad solicitó a la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir documentales que acrediten actividades constructivas en el predio objeto de su denuncia, y en su caso, hacer de conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía, a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación respectivo.-----

En respuesta, mediante el oficio AC/DGODU/1287/2022 emitido en fecha 15 de septiembre de 2022, el Titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, informó que de la búsqueda realizada del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas dependientes de esa Dirección General, se concluyó que se cuenta con la siguiente información en materia de construcción para el inmueble motivo de solicitud.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

1. Manifestación de construcción tipo B, para inmueble destinado a uso mixto, registrada a través de Ventanilla Única, el día 29 de septiembre de 2020, bajo el folio No. 0743/20, con registro No. 01/06/052/2020; RCUB-052-2020. -----
2. Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante folio No. 401.3S31-2020/0330 de fecha 04 de febrero de 2020. -----
3. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0154, con fecha 24 de enero de 2020, recibido el día 28 de enero de 2020, en el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se describe que el inmueble investigado no se encuentra incluido en la relación de dicho Instituto. -----
4. Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio No. SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2661/2019 de fecha 13 de septiembre de 2019. -----

Adicionalmente, puso a disposición de personal adscrito a esta Subprocuraduría, el expediente relacionado con las documentales enviadas, a través de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano dependiente de esa Dirección General. -----

En atención de lo anterior, en fecha 07 de diciembre de 2023, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, realizó la consulta de los expedientes formados con motivo de permisos, registros, autorizaciones y/o licencias, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc, en razón de trabajos constructivos en el inmueble investigado, entre otros, de las siguientes constancias:-----

1. Registro de Manifestación de Construcción número 01/06/052/2020 RCUB-052-2020, con vigencia del 24 de septiembre de 2020 al 24 de septiembre de 2023, para un proyecto de obra nueva de 23 viviendas en 5 niveles de altura, un sótano y un semisótano, con 4,005.74 m² de superficie total de construcción (1,185.82 m² de superficie edificada bajo el nivel de banqueta de estacionamiento cubierto y 2,819.92 m² de superficie habitable edificada sobre el nivel de la banqueta), con desplante en una superficie de 570.30 m² y una superficie de área libre de 172.19 m², en un predio con 742.50 m².-----
2. Declaratoria de cumplimiento Ambiental con fecha 13 de febrero de 2020, tramitada ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para un proyecto de construcción de 23 viviendas en 5 niveles de altura, con 4,005.74 m² de superficie total de construcción (1,185.82 m² de superficie edificada bajo el nivel de banqueta de estacionamiento cubierto y



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

2,819.92 m² de superficie habitable edificada sobre el nivel de la banquetta), con desplante en una superficie de 570.30 m² y una superficie de área libre de 172.19 m², en un predio con 742.50 m². -----

3. Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DGAP/SEPAP/UDEB-SA-415/2019, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en fecha 11 de septiembre de 2019, a través del cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial a implementarse en el predio investigado.-----
4. Oficio DGSU/1033996/2019 emitido en fecha 08 de julio de 2019, por la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a través del cual se aprueba la factibilidad de servicios del proyecto en el predio objeto de investigación. -----
5. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2661/2019 emitido en fecha 13 de septiembre de 2019, por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del cual se emite el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de 23 departamentos en 5 niveles de altura, un sótano y un semisótano. -----

En el caso particular, el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 01/06/052/2020 RCUB-052-2020, enuncia dentro de su apartado de características del proyecto, la construcción de 23 viviendas, en 5 niveles, un sótano y un semisótano, una superficie total de construcción de 4,005.74 m² (1,185.82 m² de superficie edificada bajo el nivel de banquetta de estacionamiento cubierto y 2,819.92 m² de superficie habitable edificada sobre el nivel de la banquetta), un desplante en 570.30 m², un área libre de 172.19 m², en un predio con 742.50 m² de superficie total, como se describe a continuación.-----

Superficie del predio	Niveles registrados	Área libre registrada	Superficie de desplante registrada	Superficie de construcción cuantificable S.N.B (superficie total menos superficie de estacionamiento cubierto B.N.B)	viviendas
742.50 m ²	5	172.19 m ²	570.30 m ²	2,819.92 m ²	23

Por otra parte, de conformidad con la zonificación asignada al predio investigado, y en relación con la superficie registrada ante la Alcaldía Cuauhtémoc, se tiene que como permitido lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

Zonificación aplicable	Superficie del predio	Niveles	Área libre requerida (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio	Superficie de construcción cuantificable	Número de viviendas permitidas
HM/5/20/A	742.50 m ²	5	148.5 m ²	594 m ²	2,970 m ²	22.5

Ahora bien, del análisis de la Norma General aplicable denominada "COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)", se desprende que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida por tener uso de estacionamiento, por lo que al realizar la resta de la superficie registrada bajo nivel de banqueta (1,185.82 m²), en relación con la superficie de construcción total registrada en la Manifestación de Construcción que nos ocupa (4,005.74 m²), se obtiene como resultado una superficie de construcción total cuantificable de 2,819.92 m², situación que se encuentra en los parámetros de la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable al predio de 2,970 m².-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el proyecto constructivo objeto de investigación, contó para su ejecución con el Registro de Manifestación de Construcción 01/06/052/2020 RCUB-052-2020, en el que se asentó la edificación de 23 viviendas en 5 niveles de altura, un sótano y un semisótano, con 4,005.74 m² de superficie total de construcción (1,185.82 m² de superficie edificada bajo el nivel de banqueta de estacionamiento cubierto y 2,819.92 m² de superficie habitable edificada sobre el nivel de la banqueta), con desplante en una superficie de 570.30 m² y una superficie de área libre de 172.19 m², en un predio con 742.50 m²; en apego a la zonificación asignada por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

No obstante, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado en el predio investigado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción 01/06/052/2020 RCUB-052-2020, así también informar si para el Registro referido cuanta con revalidación que extienda la fecha de su vigencia, y en caso contrario, dar vista al área jurídica de ese Órgano Político Administrativo, a fin de que se instrumente la visita de verificación respectiva.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Londres número 187, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/5/20/A (Habitacional mixto, 5 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Asimismo, se encuentra localizado en área de conservación patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Actuación número 4 (perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisionomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación).-----

2. De un primer reconocimiento de hechos, personal de esta Subprocuraduría constató la ejecución de trabajos constructivos, al momento bajo el nivel de banqueo con letrero relacionado al Registro de Manifestación de Construcción 01/06/052/2020 ACUB-052-2020. Asimismo, en diligencias posteriores se constató un proyecto de cinco niveles de altura y un semisótano, con letrero referente al Registro de Manifestación de Construcción en mención, así como su Revalidación con Vigencia al 30 de septiembre de 2026. -----

3. El proyecto constructivo objeto de investigación, contó para su ejecución con el Registro de Manifestación de Construcción 01/06/052/2020 RCUB-052-2020, en el que se asentó la edificación de 23 viviendas en 5 niveles de altura, un sótano y un semisótano, con 4,005.74 m² de superficie total de construcción (1,185.82 m² de superficie edificada bajo el nivel de banqueta de estacionamiento cubierto y 2,819.92 m² de superficie habitable edificada sobre el nivel de la banqueta), con desplante en una superficie de 570.30 m² y una superficie de área libre de 172.19 m², en un predio con 742.50 m²; en apego a la zonificación asignada por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.-----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado en el predio investigado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción 01/06/052/2020 RCUB-052-2020, así también informar si para



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4064-SOT-1089

el Registro referido cuanta con revalidación que extienda la fecha de su vigencia, y en caso contrario, dar vista al área jurídica de ese Órgano Político Administrativo, a fin de que se instrumente la visita de verificación respectiva. -----

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 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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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/ESP/CRLG

