



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2021-1520-SOT-325**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de abril 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Bajío número 362, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, 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, así como 90 de su Reglamento; y 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 las materias en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias, ambos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Bajío número 362, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/24m/20/90 m² (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y primer nivel, 24 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, 90 m² mínimos de vivienda).

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que el predio de mérito se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que se encuentra sujeto a la norma de ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial (perímetros 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); por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, se hizo constar desde la vía pública un inmueble conformado de 1 semisótano y 8 niveles de altura, adicionalmente con apoyo de un distanciómetro marca LEICA modelos DISTO S910, se obtuvo que el referido cuerpo constructivo cuenta con una altura de 30.016 metros, sin contar el pretel de azotea, entrepisos 3.573 metros cada uno y el semisotano 1.432 metros.

De las constancias que integran el expediente en que se actúa, se robustece lo antes señalado se advierte lo siguiente:

"(...) b) Durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de abril de 2022, se identificó un inmueble conformado por semisótano y 8 niveles de altura, de la medición mediante distanciómetro marca Leica modelo Disto S910 se identificó que la altura de la edificación (8 niveles y semisótano sin contar el pretel ni el cubo de escaleras y elevadores, de acuerdo a lo señalado en la Norma General de Ordenación 8. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles) es de 30.016 m. De la revisión de la normatividad aplicable y toda vez que no existen potenciadores aplicables que permitan que la construcción sobrepase la altura máxima permitida señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico excede en 6.016 metros la zonificación aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, que permite 24 metros máximos de altura.

(...) d) El inmueble rebasa la superficie de desplante al contar con 329.54 m² (81.82%), cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite 322.224 m (80%) de superficie de desplante máxima. Al contar con un área libre de 73.23 m² (18.18%) y de acuerdo al aprovechamiento del predio conforme a la zonificación correspondiente, incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, el cual debería ser 80.556 m² (20%) de la superficie del predio, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Hipódromo.

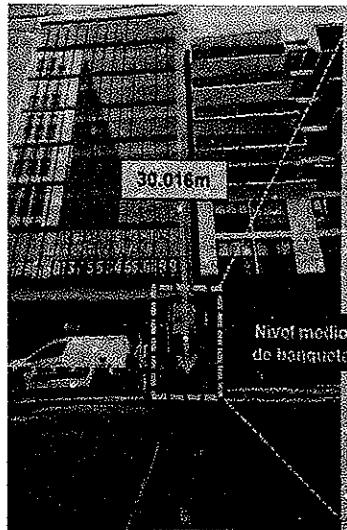
g) Adicionalmente al predio de mérito le aplican las Normas de Actuación: Área de Conservación Patrimonial además de ser un Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT, de fecha 31 de marzo de 2022.

(...)"

Énfasis añadido

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante los oficios AC/DGODU/0368/2022 y AC/DGODU/993/2023 que para el predio objeto de investigación cuenta con los siguientes antecedentes:

- I. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para Obra Nueva, para inmueble destinado a Uso Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Piso, 24 m. de altura, registrada a través de Ventanilla Única, el día 24 de octubre de 2017, bajo el folio número 00001812/2017, con registro número 1/06/145/2017; RCUB-133/2017 de fecha 24 de octubre de 2017 y vigencia al 24 de octubre de 2020.
- II. Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de Ventanilla Única con el folio número 000764/2017, el día 28 de abril de 2017 expedida el día 03 de mayo de 2016.
- III. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 86698-151BLNA16, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 16 de diciembre de 2016.
- IV. Dictamen Técnico para proyecto de Obra Nueva, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1683/2017 de fecha 14 de junio de 2017.
- V. Licencia de Construcción Especial para Demolición total ingresada en Ventanilla Única 2017 el 06 de junio de con número de folio 00001034/2017, con número de Licencia Especial 6/06/134/2017 de fecha 06 julio de 2017 y vigente al 06 de octubre de 2017.
- VI. Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, para el inmueble destinado a Uso Habitacional y/u Oficinas con comercio en Planta Baja y primer piso, para un inmueble de 24 metros de altura registrado en la Ventanilla Única con el número de folio 0245/2024 el 24 de marzo de 2021 (número de niveles 8).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

Es importante señalar que dicha Dirección puso a disposición de esta Entidad las documentales antes referidas para su consulta, misma que se realizó el día 12 de febrero de 2022, diligencia de la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada.

Por otro lado, a solicitud de esta Entidad, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto del predio investigado informó lo siguiente:

- Que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación patrimonial, indicada en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, publicado el día 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, además, es colindante con el inmueble Bajío número 360 el cual es de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría.
- Cuenta con antecedente del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1187/2017 de fecha 28 de abril de 2017, por medio del cual se emitió el "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total en una superficie de 395.974 m² en un nivel...".
- Cuenta con antecedente del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1683/2017 de fecha 14 de junio de 2017, por medio del cual se emitió el "...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial el proyecto de obra nueva de comercio y oficinas en 8 niveles (3 Sótanos + Semisótano + P.B. + 7 niveles), con una altura de 24.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de sobre el nivel medio de banqueta de 2,510.32 m², una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 1,611.12 m² para una capacidad de 67 cajones de estacionamiento...".

Del análisis de las documentales antes referidas y de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, arroja la siguiente información:

Elementos	Zonificación PPDU-Hipódromo	RMC tipo B RCUB-133/2017	DICTAMEN SEDUVI A.C.P SEDUVI/CGDAU/DPCU/683/2017
<i>Uso</i>	Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y primer nivel	Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y primer nivel	Oficinas y Comercio en Planta Baja y primer nivel
<i>Superficie del terreno</i>	402.78 m ²	402.78 m ²	402.78 m ²
<i>Niveles</i>		8	8
<i>Superficie libre</i>	80.556.50 m ² (20.00%)	88.98 m ² (22.10%)	-
<i>Superficie de desplante</i>	322.224 m ² (80.00%)	313.79 m ² (77.90%)	-
<i>Superficie de construcción sobre nivel de banqueta</i>	-	2,510.32 m ²	2,510.32 m ²
<i>Superficie de construcción bajo nivel de banqueta</i>	-	1,611.12. m ²	1,611.12. m ²
<i>Superficie total de construcción</i>	-	4,121.44 m ²	-
<i>Superficie máxima de Construcción</i>	2,577.792.00 m ² (menos la superficie remitida en el 4º nivel)	2,900.016 m ²	-
<i>Número de viviendas</i>	28	0	
<i>Cajones de estacionamiento</i>	-	60	67



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

Como se podrá observar, si bien documentalmente la obra que se ejecutó en el inmueble que nos ocupa, se adecua a la zonificación asignada al mismo, como se relató en párrafos que anteceden, materialmente se ejecutaron trabajos de obra que exceden en 6.016 metros de altura, la zonificación aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, pues únicamente se permiten 24 metros máximos de altura, aunado a lo anterior, se excede la superficie de desplante al contar con 329.54 m² (81.82%), cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite 322.224 m² (80%), como consecuencia de lo anterior se da una reducción del área libre de 73.23 m² (18.18%), por lo que de la misma manera se incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, el cual debería ser 80.556 m² (20%) de la superficie del predio, conforme a lo establecido en el referido Programa Parcial.

Derivado de los incumplimientos antes referidos, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1408/2022, que para el predio objeto del presente instrumento, en fecha 15 de julio de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, así como que dicho procedimiento se encuentra en etapa de sustanciación.

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante el oficio AC/DGG/SVR/1116/2022, que en fecha 08 de julio de 2022, personal especializado en funciones de verificación ejecutó la orden de vista de verificación en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/396/2022, así mismo señaló que las constancias de dicha diligencia fueron emitidas mediante oficio AC/DGG/SVR/OVO/1004/2022 a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la misma Alcaldía, para su legal calificación.

Adicionalmente a efecto de mejor proveer, se le hizo de conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, los incumplimientos antes descritos a efecto de que en caso de recibir la solicitud por parte del desarrollarlo el Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión hasta en tanto se cumpliera con la zonificación aplicable al mismo. Al respecto si bien dicha Dirección informó que respecto del inmueble que nos ocupa cuenta con Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado en la Ventanilla Única con el número de folio 0245/2024 el 24 de marzo de 2021, sin embargo, de dicha comunicación no se da cuenta que se haya emitido el Visto Bueno de Uso y Ocupación.

Por todo lo antes descrito, se concluye que de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, que la obra ejecutada en el predio ubicado en Calle Bajío número 362, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, conformado de 1 semisótano y 8 niveles de altura, excede en 6.016 metros la zonificación aplicable al mismo conforme Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, es decir HO/24m/20/90 m² (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y primer nivel, 24 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, 90 m² mínimos de vivienda), además dicha obra no corresponde a lo registrado en la de Manifestación de Construcción Tipo B, para Obra Nueva, RCUB-133/2017, tramitado ante la Alcaldía Cuauhtémoc.

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, considerar en la sustanciación del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano, iniciado en fecha 15 de julio de 2022, relacionado con el predio objeto de denuncia, la contravención a la zonificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan y valorar la demolición de los metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

En ese mismo sentido, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de emisión de Visto Bueno de Uso y Ocupación, del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión en virtud de que la obra en cuestión, **excede en 6.016 metros la zonificación aplicable al predio**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México.

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la misma Alcaldía, en primer lugar informar a esta Entidad, el estado que guarda el procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/396/2022, instaurado para el predio de mérito y en su caso valorar la demolición de los metros excedentes de altura de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

2. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Director Responsable de Obra, con número de registro D.R.O-1628, el cual otorgó **su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RCUB-133/2017**, para el proyecto de obra nueva de una edificación destinado a Uso Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Piso con **24 metros de altura (Planta Baja + 7 niveles, 3 sótanos y un semisótano)**, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, pues se realizó la edificación de un cuerpo constructivo que cuenta con **30.016 m de altura por lo que excede en 6.016 metros**, la zonificación aplicable al mismo, aunado a que el inmueble rebasa la superficie de desplante al contar con **329.54 m² (81.82%)**, cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite **322.224 m (80%)** de superficie de desplante máxima, lo que acarrea como consecuencia que el proyecto ejecutado cuente con un área libre de **73.23 m² (18.18%)**, por lo que se incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, el cual debería ser **80.556 m² (20%)**, lo cual que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

A mayor abundamiento, al ser el Director Responsable de Obra, un auxiliar de la administración pública, calidad que le impone diversas obligaciones entre las que se encuentra, la de ordenar en la obra, el cumplimiento del Reglamento de Construcciones y de la normatividad aplicable, planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública y en su caso, denunciar ante la Autoridad correspondiente su incumplimiento.

Por lo que consecuentemente al haber otorgado su responsiva a una obra ejecutada que **incumple con la zonificación aplicable al inmueble investigado**, el Director Responsable de Obra con registro número D.R.O-1628, es sujeto a las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal.

Por lo antes expuesto, corresponde a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número D.R.O-1628, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Bajío número 362, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HO/24m/20/90 m² (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y primer nivel, 24 metros de altura máxima, 20% mínimo de área libre, 90 m² mínimos de vivienda).

Adicionalmente, de la consulta antes referida se desprende que el predio de mérito se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que se encuentra sujeto a la norma de ordenación 4 en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

2. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que en el inmueble ubicado en Calle Bajío número 362, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, se ejecutó un proyecto constructivo conformado de 8 niveles de altura y un semisótano, el cual excede en 6.016 metros de altura, la zonificación aplicable por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, pues únicamente se permiten 24 metros máximos de altura, aunado a lo anterior, se excede la superficie de desplante al contar con 329.54 m² (81.82%), cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite 322.224 m² (80%), como consecuencia de lo anterior se da una reducción del área libre de 73.23 m² (18.18%), por lo que de la misma manera se incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, el cual debería ser 80.556 m² (20%) de la superficie del predio, conforme a lo establecido en el referido Programa Parcial.
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para un proyecto de obra nueva de comercio y oficinas en 8 niveles (3 Sótanos + Semisótano + P.B. + 7 niveles), con una altura de 24.00 metros al piso terminado de la azotea.
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el predio objeto de investigación cuenta, entre otros documentos, con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con registro número 1/06/145/2017; RCUB-133/2017 de fecha 24 de octubre de 2017, para obra nueva de una edificación destinado a Uso Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Piso con 24 metros de altura (Planta Baja + 7 niveles, 3 sótanos y un semisótano), que concatenado con el resolutivo 2 del presente instrumento, la obra ejecutada no corresponde con lo registrado.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, considerar en la sustanciación del procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano, iniciado en fecha 15 de julio de 2022, relacionado con el predio objeto de denuncia, la contravención a la



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

zonificación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan y valorar la demolición de los 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 de emisión de Visto Bueno de Uso y Ocupación, del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión en virtud de que la obra en cuestión, **excede en 6.016 metros la zonificación** aplicable al predio, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la misma Alcaldía, en primer lugar informar a esta Entidad, el estado que guarda el procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/396/2022, instaurado para el predio de mérito y en su caso valorar la demolición de los metros excedentes de altura de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. Como resultado del análisis a las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que el Director Responsable de Obra, con número de registro D.R.O-1628, el cual otorgo **su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B** número RCUB-133/2017, para el proyecto de obra nueva de una edificación destinado a Uso Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y Primer Piso con **24 metros de altura (Planta Baja + 7 niveles, 3 sótanos y un semisótano)**, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, pues se realizó la edificación de un **cuerpo constructivo que cuenta con 30.016 m de altura por lo que excede en 6.016 metros, la zonificación aplicable al mismo**, aunado a que el inmueble rebasa la superficie de desplante al contar con **329.54 m² (81.82%)**, cuando de acuerdo a la zonificación correspondiente en el predio se permite **322.224 m (80%)** de superficie de desplante máxima, lo que acarrea como consecuencia que el proyecto ejecutado cuente con un área libre de **73.23 m² (18.18%)**, por lo que se incumple con el porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida, el cual debería ser **80.556 m² (20%)**, lo cual que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
9. Corresponde a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con registro número D.R.O-1628, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1520-SOT-325

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, así como al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones, ambas 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.

