



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2019

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 VIII, 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-2018-1653-SOT-719 y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141, PAOT-2019-1045-SOT-429 y PAOT-2019-1954-SOT-830, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de abril de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de mayo de 2018.

Con fecha 30 de noviembre de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (colindancia con inmuebles catalogados) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Bajío número 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de diciembre de 2018.

Con fecha 19 de marzo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en calle Bajío número 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2019.

Con fecha 21 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en calle Bajío número 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información e inspección a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, VIII



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y colindancia con inmuebles catalogados) y construcción (obra nueva y factibilidad de servicios) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Hídrica, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del predio objeto de la denuncia es calle Bajío números 307 y 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

1. En materia de construcción (demolición) y desarrollo urbano (conservación patrimonial)

• Bajío número 307

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias y la fachada del inmueble preexistente con publicidad que refiere la venta de departamentos, observando letrero con datos de la obra.

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-4185-2018 emitido por esta Subprocuraduría quienes se ostentaron como apoderados legales del predio en cuestión proporcionaron copia simple de diversas documentales: Licencia de construcción especial número 6/06/180/2017 vigente del 11 de octubre de 2017 al 11 de enero de 2018 para la demolición de 4,875.56 m², Declaratoria de cumplimiento ambiental de fecha 30 de agosto de 2017 para la demolición de 4,875.56 m², Dictamen técnico en área de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAI/DPCU/2280/2017 de fecha 04 de agosto de 2017 para llevar a cabo únicamente la demolición total en una superficie de 4,875.56 m² y proyecto de protección de colindancias.

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DGPCU/2280/2017 de fecha 04 de agosto de 2017, para llevar a cabo únicamente la demolición total en una superficie de 4,875.56 m² para el inmueble ubicado en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.

Asimismo, de la consulta realizada al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc se tiene conocimiento de la Licencia de construcción



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

especial número 6/06/180/2017 para la demolición de una superficie total de 4,875.56 m², vigente del 11 de octubre de 2017 al 11 de enero de 2018.

En virtud de lo anterior, los trabajos de demolición que realizaron en el inmueble ubicado en calle Bajío número 307, contaron con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y licencia de construcción espacial emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. --

2. En materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación y colindancia con inmuebles catalogados)

Es importante aclarar que el predio ubicado en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc es resultado de la fusión de los predios ubicados en Eje 3 Poniente Avenida Coyoacán números 116, 120 y 122, calle Tehuantepec números 250 y 252 y calle Bajío números 307 y 313, misma que contó con Opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0627/2017 de fecha 27 de febrero de 2017 emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Licencia de fusión número 009/2017 de fecha 23 de mayo de 2018 emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, con una superficie total de terreno de 3,700.1077 m².

a) Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató 2 cuerpos constructivos en obra negra, el primero en el costado sur conformado por 6 niveles de altura con preparación de un séptimo nivel y el segundo en el costado poniente conformado por 5 niveles de altura con preparación del sexto nivel, con trabajos de construcción consistentes en el montaje de cimbra en los niveles superiores, observando letrero con datos de la obra. Asimismo, en calle Bajío número 315 se observó un inmueble de 2 niveles de altura, sin que se constataran trabajos de obra al momento de la diligencia.

Cabe señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno).

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-4185-2018 emitido por esta Subprocuraduría quienes se ostentaron como apoderados legales de los predios ubicados en calle Bajío números 307 y 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, proporcionaron copia simple de diversas documentales, entre otras, del Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/069/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017, Dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0958/2018 de fecha 07 de marzo de 2018, Oficio número 1372-C/0838 de fecha 25 de mayo de 2018, Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1099 de fecha 29 de junio de 2017, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/081/2018 RCUB-068-



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

2018 vigencia del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/171/2018 RCUB-011-2018 vigencia del 13 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018, memoria descriptiva y planos arquitectónicos.

Al respecto, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc se tiene que la superficie total del predio ubicado en calle Bajío número 307, es 3,700.10 m² y la superficie total del predio ubicado calle Bajío número 315 es 390.00 m² de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva número 1/06/081/2018 RCUB-068-2018, vigente del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación número 1/06/171/2018 RCUB-011-2018, vigente del 13 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2021.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc a los predios investigados les corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), lo cual se traduce en lo siguiente:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Densidad	Vivienda
			m ²	%	m ²	%					
Bajío No. 307	3,700.1077	H/3/20/M	740.02	20	2960.09	80	8,880.26	2.4	3	M	74
Bajío No. 315	390.00	H/3/20/M	78.00	20	312.00	80	936	2.4	3	M	8
TOTAL	4,090.1077	-----	818.0215	---	3,272.0862	----	9,816.2585	2.4	-----	-----	82

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro se tiene conocimiento del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018, en el que se certificó que mediante Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado para los predios ubicado en calle Bajío números 307 y 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc con número SEDUVI/DGDU/D-POL-069/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017; se dictaminó procedente su constitución quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el acta 410, libro V/2018 volumen uno, con fecha de inscripción 25 de enero de 2018, para uso habitacional hasta 7 niveles de altura, área de desplante de 1,586.30 m², área libre de 2,503.8077 m² y superficie máxima de construcción de 9,816.2585 m² sobre nivel de banqueta, lo que se traduce en lo siguiente:

Predio	Superficie m ²	Zonificación	Área Libre mínima		Desplante	Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Densidad
			m ²	m ²				
Bajío Nos. 307 y 315	4,090.1077	Habitacional	2,503.8077	1,586.30 ⁽¹⁾	9,816.2585 S.N.B.*	Hasta 7 (siete)	M	

M=Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno.

⁽¹⁾ Superficie incluye 205.88 m² de desplante, corresponde al inmueble catalogado en el predio Bajío número 315.

* Superficie que incluye 396.66 m² de construcción, correspondientes al inmueble catalogado que se encuentra en el predio Bajío 315.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

Dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado y Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL-069/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017, para uso habitacional hasta 7 niveles de altura, área de desplante de 1,586.30 m², área libre de 2,503.8077 m² y superficie máxima de construcción de 9,816.2585 m².

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son instrumentos que permiten la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en reloficar, relocatez los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en la colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

En virtud de lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc los predios ubicados en calle Bajío número 307 y 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc les corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno); sin embargo, dichos predios cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para uso habitacional, hasta 7 niveles de altura, área desplante 1,586.30 m², área libre 2,503.8077 m² y superficie máxima de construcción de 9,816.2585 m² sobre nivel de banqueta.

b) Colindancia con inmuebles catalogados

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, a los predios objeto de investigación les aplica la Norma de Actuación número 4 en áreas de conservación patrimonial (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); 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, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0958/2018 de fecha 07 de marzo de 2018, para llevar a cabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble ubicado en calle Bajío número 315 en 2 niveles (P.B.+1) y el proyecto de obra nueva en el predio ubicado en calle Bajío número 307 consistente en 2 torres para 82 departamentos en 7 niveles (Semisótano, P.B.+6 niveles) con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,816.2586 m².

Por otra parte, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble ubicado en calle Bajío número

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13330 y 13321



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

315 está incluido en la relación de dicho Instituto por tratarse de inmueble con valor artístico, asimismo, cuenta con Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite: INBA-02-006 con sello y número de folio 1174 de fecha 25 de mayo de 2018 emitido para trabajos de conservación y mantenimiento en el inmueble ubicado en calle **Bajío número 315** y mediante oficio 1372-C/0838 de fecha 25 de mayo de 2018 emitió recomendación técnica para intervenciones mayores en el predio ubicado calle **Bajío número 307** en el que deberá cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando las medidas necesarias de protección con la construcción ubicada en calle Bajío número 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en calle **Bajío número 307 y 315**, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc contaron con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble ubicado en calle Bajío número 315 y el proyecto de obra nueva en el predio ubicado en calle Bajío número 307 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, contó con Aviso para efectuar intervenciones menores para el inmueble ubicado calle Bajío número 315 y recomendación técnica para intervenciones mayores pretendidas en el predio ubicado en calle Bajío número 307 emitidos por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

c) Construcción (obra nueva)

para
el 13 de

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva número 1/06/081/2018 RCUB-068-2018, vigente del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación número 1/06/171/2018 RCUB-011-2018, vigente del 13 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2021, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018, de los cuales se desprende lo siguiente:

Elementos	RCUB-068-2018 (obra nueva)	RCUB-011-2018 (ampliación)	RCUB-068-2018 + RCUB-011-2018	CUZUS 1898-151TIJO18
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	4,090.10 m ²	4,090.10 m ²	4,090.10 m ²	4,090.1077 m ²
Niveles	4	3	7	7
Superficie libre	2,503.80 m ² (61.22%)	2,503.80 m ² (61.22%)	2,503.80 m ² (61.22%)	2,503.8077 m ² (61.22%)
Superficie de desplante	1,586.30 m ² (38.78%)			
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	5,918.38 m ²	3,897.88 m ²	9,816.26 m ²	9,816.2585 m ²
Número de viviendas	48	34	82	82

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en calle Bajío número 307 y 315, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc contaron con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva número 1/06/081/2018 RCUB-068-2018, vigente del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación número 1/06/171/2018 RCUB-011-2018 vigente del 13 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2021, para un proyecto de 82 viviendas, en 7 niveles de altura, superficie de desplante de 1,586.30 m² (38.78%), área libre de 2,503.8077 m² (61.22%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,816.2585 m²; de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

25 de enero de 2018, lo que se apega a lo autorizado por el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado.

4. Materia de impacto ambiental

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/12310/2018 de fecha 11 de septiembre de 2018 que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Ampliación Conjunto Habitacional Bajío 307 y 315", consistente en la ampliación a la construcción, operación y mantenimiento para un conjunto habitacional de una torre desarrollada en 7 niveles de altura, para un total de 82 departamentos, superficie de construcción de 9,816.25 m² y 126 cajones de estacionamiento, de lo anterior se desprende lo siguiente:

Elementos	RCUB-068-2018 + RCUB-011-2018	SEDEMA/DGRA/DEIA/12310/2018
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	4,090.1077 m ²	4,090.1077 m ²
Niveles	7	7
Superficie libre	2,503.80 m ² (61.22%)	2,503.80 m ² (61.22%)
Superficie de desplante	1,586.30 m ² (38.78%)	1,586.30 m ² (38.78%)
Superficie total de construcción	13,516.36 m ²	13,516.36 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	9,816.26 m ²	9,816.26 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	3,700.10 m ²	3,700.10 m ²
Número de viviendas	82	82
Sótanos	1/2	1/2
Cajones de estacionamiento	126	126

En virtud de lo anterior, el predio objeto de la denuncia cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/12310/2018 de fecha 11 de septiembre de 2018 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Ampliación Conjunto Habitacional Bajío 307 y 315", el cual se apega a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-068-2018 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-011-2018.

5. Factibilidad de servicios

Al respecto, a petición de esta Entidad la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio ubicado en calle Bajío número 315 cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios con número de oficio SACMEX F-1126/17, DESU/1056698/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017 para 8 viviendas, en superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 936.00 m² y en superficie de terreno de 390.00 m². Asimismo, para el predio ubicado en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios con número de oficio SACMEX F-0042/18, DESU/0578/2018 de fecha 11 de septiembre de 2017 para 74 viviendas en superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 8,880.26 m² y 3,700.11 m² bajo nivel de banqueta para estacionamiento.



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en **calle Bajío números 307 y 315**, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, contaron con Dictamen de factibilidad de servicios con número de oficio SACMEX F-0042/18, DESU/0578/2018 de fecha 11 de septiembre de 2017 y número de oficio SACMEX F-1126/17, DESU/1056698/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017, lo cual es acorde al Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-068-2018 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-011-2018. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en **calle Bajío número 307**, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató 2 cuerpos constructivos en obra negra, el primero en el costado sur conformado por 6 niveles de altura con preparación de un séptimo nivel y el segundo en el costado poniente conformado por 5 niveles de altura con preparación del sexto nivel, con trabajos de construcción consistentes en el montaje de cimbra en los niveles superiores, observando letrero con datos de la obra. Asimismo, en **calle Bajío número 315** se observó un inmueble de 2 niveles de altura, sin que se constataran trabajos de obra al momento de la diligencia. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), asimismo, les aplica la Norma de Actuación número 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. -----
3. En atención al oficio PAOT-05-300/300-4185-2018 emitido por esta Subprocuraduría quienes se ostentaron como apoderados legales de los predios investigados, proporcionaron copia simple de diversas documentales, entre otras, Licencia de construcción especial número 6/06/180/2017 vigente del 11 de octubre de 2017 al 11 de enero de 2018, Declaratoria de cumplimiento ambiental de fecha 30 de agosto de 2017, Dictamen técnico en área de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAI/DPCU/2280/2017 de fecha 04 de agosto de 2017; Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1099 de fecha 29 de junio de 2017, Opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0627/2017 de fecha 27 de febrero de 2017, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 41600-151RUUR17 de fecha 15 de junio de 2017; Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/069/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017, Dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0958/2018 de fecha 07 de marzo de 2018, Oficio número 1372- Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

C/0838 de fecha 25 de mayo de 2018, Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1099 de fecha 29 de junio de 2017, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/081/2018 RCUB-068-2018 vigencia del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021, Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/171/2018 RCUB-011-2018 vigencia del 13 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018, memoria descriptiva y planos arquitectónicos.

4. El predio ubicado en calle **Bajío número 307**, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc es resultado de la fusión de los predios ubicados en Eje 3 Poniente Avenida Coyoacán números 116, 120 y 122, calle Tehuantepec números 250 y 252 y calle Bajío números 307 y 313, misma que contó con Opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0627/2017 de fecha 27 de febrero de 2017 emitida por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Licencia de fusión número 009/2017 de fecha 23 de mayo de 2018 emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, con una superficie total de terreno de 3,700.1077 m².
5. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y 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 SEDUVI/CGDAU/DGPCU/2280/2017 de fecha 04 de agosto de 2017, para llevar a cabo únicamente la demolición total en una superficie de 4,875.56 m² del inmueble ubicado en calle Bajío número 307, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta para dicho inmueble con Licencia de construcción especial número 6/06/180/2017, para una superficie total demolición de 4,875.56 m², vigente del 11 de octubre de 2017 al 11 de enero de 2018.
6. De conformidad Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc los predios investigados son susceptibles a la aplicación de Polígonos de Actuación, por lo que la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó haber emitido el Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado con número SEDUVI/DGDU/D-POL-069/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017; en el que se dictaminó procedente su constitución, para uso habitacional, hasta 7 niveles de altura, área desplante 1,586.30 m², área libre 2,503.8077 y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,816.2585 m², el cual se apegue la zonificación aplicable al caso; mismo que quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018.
7. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0958/2018 de fecha 07 de marzo de 2018, para llevar a cabo la conservación, restauración y rehabilitación del inmueble ubicado en calle **Bajío número 315** en 2 niveles (P.B.+1) y el proyecto de obra nueva en el predio ubicado en calle **Bajío número 307** consistente en 2 torres para 82 departamentos en



EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830

7 niveles (Semisótano, P.B.+6 niveles), superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,816.2586 m². -----

8. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el inmueble ubicado en calle Bajío número 315 está incluido en la relación de dicho Instituto por tratarse de inmueble con valor artístico, asimismo, cuenta con Aviso para efectuar intervenciones menores y/o colocación de anuncios en inmuebles con valor artístico trámite: INBA-02-006 con sello y número de folio 1174 de fecha 25 de mayo de 2018 emitido para trabajos de conservación y mantenimiento en el inmueble ubicado en calle **Bajío número 315** y mediante oficio 1372-C/0838 de fecha 25 de mayo de 2018 emitió recomendación técnica para intervenciones mayores en el predio ubicado calle Bajío número 307 en el que deberá cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando las medidas necesarias de protección con la construcción ubicada en calle **Bajío número 315**, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
9. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva número 1/06/081/2018 RCUB-068-2018, vigente del 06 de junio de 2018 al 06 de junio de 2021 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación número 1/06/171/2018 RCUB-011-2018 vigente del 13 de diciembre de 2018 al 13 de diciembre de 2021, para un proyecto de 82 viviendas, en 7 niveles de altura, superficie de desplante de 1,586.30 m² (38.78%), área libre de 2,503.8077 m² (61.22%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,816.2585 m²; de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 1898-151TIJO18 de fecha 25 de enero de 2018, lo que se apega a lo autorizado por Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado. -----
10. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/12310/2018 de fecha 11 de septiembre de 2018 que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Ampliación Conjunto Habitacional Bajío 307 y 315", consistente en la ampliación a la construcción, operación y mantenimiento para un conjunto habitacional de una torre desarrollada en 7 niveles de altura, para un total de 82 departamentos, superficie de construcción de 9,816.25 m² y 126 cajones de estacionamiento. -----
11. La Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios con número de oficio SACMEX F-1126/17, DESU/1056698/2017 de fecha 11 de septiembre de 2017 para 8 viviendas, en superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 936.00 m² y en superficie de terreno de 390.00 m² para el predio ubicado en **Bajío número 315**. Asimismo, cuenta para el predio ubicado en **Bajío número 307**, colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc con Dictamen de factibilidad de servicios con número de oficio SACMEX F-0042/18, DESU/0578/2018 de fecha 11 de septiembre de 2017 para 74 viviendas en superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 8,880.26 m² y 3,700.11 m² bajo nivel de banqueta para estacionamiento. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1653-SOT-719
y acumulados PAOT-2018-4968-SOT-2141
PAOT-2019-1045-SOT-429
PAOT-2019-1954-SOT-830**

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.

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.

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.

JELN/RMGG/BOP