



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 JUN 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-77-SOT-61 y acumulados PAOT-2023-3556-SOT-967 Y PAOT-2023-4991-SOT-1359, relacionado con la investigación de oficio y las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 05 de octubre de 2022, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y en materia de construcción en el predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022.

Con fechas 05 de junio y 09 de agosto de 2023, dos personas ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), protección civil (riesgo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 16 de junio y 22 de agosto de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas y la investigación de oficio radicada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciadas 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, 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 a la materia desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva), protección civil (riesgo) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera); como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

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

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m/22.5/90** (Habitacional, 15 metros máximos de construcción, 22.5% mínimo de Área Libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 90 m² mínimo de vivienda).

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así con las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el inmueble objeto de investigación es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, además se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial (son los 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 la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación). Por lo que, para cualquier intervención, es necesario tramitar Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y Dictamen u Opinión Técnica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Adicionalmente, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo, al predio de mérito es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, la cual refiere lo siguiente: -----

"(...)

En el polígono de aplicación del presente Programa Parcial, aplicará el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano a que se refieren los artículos 50 al 53 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las demás disposiciones aplicables en materia de transferencia de potencialidad de desarrollo.

El sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo, será utilizado como instrumento para conservar en buen estado las edificaciones catalogadas con valor relevante sin alterar y relevante alterado. El Potencial de desarrollo se extraerá únicamente de estos inmuebles.

Deberán ser aquellos, cuya área total construida sea menor a la que se podría construir, de acuerdo con la normatividad vigente, si los predios estuvieran baldíos. La diferencia entre el área construida y la que potencialmente se podría construir, constituye el potencial susceptible de ser transferido.

Los predios receptores de transferencia, serán aquellos que tengan zonificación habitacional (H) y una altura permitida de 15 metros, mismos que aparecen con un asterisco () en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación. En los predios con frente a la Av. México y la Av. Ámsterdam, se podrá autorizar el incremento de un nivel más, sin rebasar los 18 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.*

En el resto de los predios, se podrá autorizar un incremento desde uno hasta dos niveles más, sin rebasar los 21 metros a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta. Sin embargo, en el último nivel se deberá aplicar un remetimiento en la construcción de 3 metros a partir del paño del alineamiento, quedando prohibido cualquier tipo de construcción e instalación en esta área, pudiéndose destinar únicamente para área jardinada o terraza descubierta.

(...)"

Aunado a lo anterior, al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación Particular Normatividad por Distritos, de la cual se desprende que el predio de mérito se encuentra ubicado en el Distrito III, para el cual se describe lo siguiente:

"(...)

Distrito III

(...)

I. El uso del suelo es habitacional y/o oficinas con comercio en planta baja y primer nivel (HO) para los predios comprendidos en este distrito, excepto en los casos siguientes:

(...)

3. El predio de Chilpancingo No. 57, que puede incrementar el uso de estacionamiento hasta 6 niveles.

4. Los predios comprendidos en la manzana formada por Culiacán, Aguascalientes, Tlaxcala y Chilpancingo, el uso de suelo es habitacional (H).

(...)

II. La altura máxima permitida es como sigue:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359

Al respecto, mediante escrito recibido ante esta Entidad en fecha 28 de septiembre de 2023, una persona quien se ostentó como apoderado legal del predio objeto de denuncia, presentó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:-----

- Constancia de Publicitación Vecinal número 73/2022 con número de oficio AC/DGODU/1797/2022 de fecha 26 de octubre y folio de ingreso 27/2022, mediante el cual se avala el cumplimiento del trámite de Publicitación Vecinal para el proyecto de obra nueva en una superficie total del predio de 1,023.45 m², destinado para uso habitacional plurifamiliar (37 viviendas), desarrollado en 5 niveles (planta baja + 4 niveles) con altura s.n.b de 15.00 m de piso terminado de la azotea y con superficie de construcción s.n.b de 3,965.87 m², 1,616.69 m² en un sótano y semisótano para proporcionar 59 cajones de estacionamiento.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 00256/2022 y fecha de expedición 11 de enero de 2022, para el predio objeto de denuncia.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 27109-151HEJO21 y fecha de expedición del 14 de diciembre de 2021 para el predio de mérito, instrumento mediante el cual se acredita una superficie total de predio de 1,023.45 m², 15 metros máximos de altura, superficie mínima de área libre de 230.28 m² (22.5%), superficie de desplante de 793.17 m² (77.5%), superficie máxima de construcción de 3,955.87 m² y 44 viviendas permitidas.-----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural 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 el proyecto de obra nueva para un edificio de 37 departamentos en 5 niveles (sótano, semisótano, P.B + 4 niveles) con una altura de 15.00 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción s.n.b de 3,965.87 m² y con una superficie de construcción b.n.b de 1,616.69 m², para proporcionar 54 cajones de estacionamiento (5 dobles para un total de 59 cajones de estacionamiento).-----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/83/2022; RCUB/83/2022 de fecha de expedición 04 de noviembre de 2022, con vigencia al 04 de noviembre de 2025, emitido para el proyecto de obra nueva de 37 departamentos en 5 niveles con semisótano y 2 sótanos en 15 metros máximos de altura, en una superficie del predio de 1,023.45 m², superficie de desplante de 770.29 m² (75.26%), superficie de área libre de 253.16 m² (24.74%), con 54 cajones de estacionamiento (5 cajones con montacoches para dar un total de 59 lugares para vehículos), en una superficie de construcción s.n.b de 3,965.87 m², superficie de construcción b.n.b de 1,616.69 m² y superficie total de construcción de 5,582.56 m².-----
- Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto, en la cual se refiere un proyecto habitacional en una superficie de predio de 1,023.45 m², para un edificio de 5 niveles s.n.b, con semisótano y 2 sótanos para uso de estacionamiento con 37 viviendas con superficie entre 90.17 m² a 98.25 m², con capacidad de 54 cajones de estacionamiento de los cuales 5 son dobles con sistema de montacoches, en una superficie de desplante de 770.29 m² (75.26%), superficie de área libre de 253.16 m² (24.74%), en una superficie de construcción s.n.b de 3,965.87 m², superficie de construcción b.n.b de 1,616.69 m² y superficie total de construcción de 5,582.56 m².-----

Al respecto, si bien el particular presentó documentales para acreditar la edificación de un proyecto habitacional de 5 niveles de altura con semisótano, durante los reconocimientos de hechos se identificó que el inmueble de mérito pasó de contar con 5 niveles de altura con semisótano en etapa de obra negra a 7 niveles de altura con semisótano en etapa de acabados e instalaciones, por lo que mediante escrito recibido en fecha 15 de diciembre de 2023, el particular presentó copias simples de las siguientes documentales adicionales obtenidas para los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble de mérito:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023 para el predio de mérito, instrumento mediante el cual se desprende la Resolución para la aplicación



del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) para el predio de mérito, de fecha 14 de agosto de 2023, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta número 123, Libro IV, Sistema de Transferencia de Potencialidad, Volumen Dos, con fecha 22 de noviembre de 2023, instrumento mediante el cual se autorizó el incremento de potencial de desarrollo adicional de 1,481.92 m² obtenida de la Reserva Pública de Intensidades de Construcción del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que una vez aplicado dicho instrumento, esa reserva quedará con 363,193.897 m² de potencialidad constructiva disponible. -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4222/2023 de fecha 29 de noviembre de 2023, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural 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 la modificación del proyecto aprobado mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, para el proyecto de un edificio habitacional de 48 viviendas en siete niveles (Planta baja + 6 niveles), con 3 sótanos para 68 cajones de estacionamiento, con una altura de +20.28 m al piso terminado de azotea generando un remetimiento de tres metros a partir del alineamiento del predio destinado para uso exclusivo de área ajardinada o terraza, con superficie de construcción de 5,388.49 m² s.n.b y 1,616.69 m² b.n.b, con desplante de 770.29 m² (75.26%), superficie de área libre de 253.16 m² (24.74%), dejando sin efecto el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023, con vigencia al 14 de diciembre de 2026, instrumento del que se desprende un proyecto de ampliación y modificación de la Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/83/2022; RCUB/83/2022 de fecha de expedición 04 de noviembre de 2022, para la edificación de 48 departamentos en 7 niveles con semisótano y 2 sótanos, en una superficie del predio de 1,023.45 m², superficie de desplante de 770.29 m² (75.26%), superficie de área libre de 253.16 m² (24.74%), con 54 cajones de estacionamiento (14 cajones con montacoches para dar un total de 68 lugares para vehículos), en una superficie de construcción s.n.b de 5,388.49 m², superficie de construcción b.n.b de 1,616.69 m² y superficie total de construcción de 7,005.18 m². -----

En razón de lo antes expuesto, y del análisis de las documentales antes descritas, se desprende que originalmente se realizó el trámite de permisos y autorizaciones para el proyecto habitacional en 5 niveles de altura con semisótano para 37 viviendas en el inmueble de mérito, no obstante lo anterior, mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo urbano (predio receptor), instrumento del cual derivó el aumento de potencial de desarrollo urbano, el particular presentó los trámites correspondientes para acreditar los trabajos de ampliación consistente en el aumento dos niveles de altura, así como el incremento de 11 viviendas, por lo que tomando en consideración lo antes señalado, a continuación se desprende la siguiente información: -----

Instrumento	Uso	Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles	Vivienda	Cajones
Certificado de Uso del Suelo: 27109-151HEJO21 H/15m/22.5/90	Habitacional	1,023.45	793.17	77.5%	230.28	22.5%	3,965.87	15 m	44	-
Dictamen conservación patrimonial (obra nueva) SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022	Habitacional	1,023.45	-	-	-	-	3965.87	5 niveles (15 m) y semisótano	37	59
Manifestación de construcción tipo B (obra nueva): 1/06/83/2022; RCUB/83/2022	Habitacional	1,023.45	770.29	75.26%	253.16	24.74%	3965.87	5 niveles y semisótano	37	59
Certificado de Uso del Suelo: (Sistema de transferencia de potencialidades) 27109-151HEJO21	Habitacional	1,023.45	793.17	77.5%	230.28	22.5%	5,388.49	7 niveles	48	-
Dictamen conservación patrimonial (ampliación) SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4222/2023	Habitacional	1,023.45	770.29	75.26%	253.16	24.74%	5,388.49	7 niveles y semisótano	48	68
Manifestación de construcción tipo B (ampliación y modificación) 1/06/082/2023; RCUB/082/2023	Habitacional	1,023.45	770.29	75.26%	253.16	24.74%	5,388.49	7 niveles y semisótano	48	68



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359

De lo anterior se desprende que las superficies descritas en la Manifestación de Construcción Tipo B número 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 se adecuan a la zonificación otorgada por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023, instrumento mediante el cual se desprende la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo urbano (predio receptor) para el predio de mérito, de fecha 14 de agosto de 2023, asimismo dicha Manifestación de Construcción es concordante con el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4222/2023 para la modificación del proyecto que se ejecuta en el inmueble investigado, documentales presentadas por el particular, las cuales que se describen en los párrafos que anteceden. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio 1852-C/1391, 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 Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc no está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico y es colindante con el inmueble ubicado Avenida Aguascalientes número 174, asimismo informó que cuenta con antecedente de emisión del oficio número 0984-C/0779 de fecha 05 de julio de 2022, en el cual se emitió la recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio de mérito, cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, en particular al predio colindante señalado en el presente párrafo. -----

Adicionalmente, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3488/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0961/2023, 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 el inmueble objeto de denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y es colindante con el inmueble ubicado en Avenida México número 147, afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por parte del instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y colindante con el inmueble ubicado Avenida Aguascalientes número 174, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por esa Secretaría, asimismo esa Dirección corroboró la emisión del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022 de fecha 11 de mayo de 2022 para el proyecto de obra nueva, así como del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4222/2023 de fecha 29 de noviembre de 2023 para la modificación y ampliación del proyecto aprobado de obra nueva, documentales que fueron presentadas por el particular. -----

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente, se desprende la consulta en el sitio web "Consulta Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, (<http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>) de la cual se corroboró la emisión del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023, asimismo, de la consulta en el sitio oficial de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la Ciudad de México, se desprende la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 06 de noviembre de 2024 (https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/dc972b251726e01c75111932799419fc.pdf) en la cual se identificó la existencia de la "RESOLUCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DEL DESARROLLO URBANO (PREDIO RECEPTOR), PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE CHILPANCINGO NÚMERO 57, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CÓDIGO POSTAL 06100", para el predio ubicado en la Calle Chilpancingo número 57, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06100, con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023, instrumento que también fue corroborado con la respuesta emitida mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/376/2024 por la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuyo contenido se describe en párrafos anteriores. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios AC/DGODU/02195/2022 y AC/DGODU/0590/2024, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó, por una parte que cuenta con antecedentes en materia de construcción (obra nueva) para el inmueble objeto de denuncia, de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número 6/06/030/2022, folio 0994/2022 y de fecha 8 de junio de 2022; Licencia de Construcción Especial para Excavación con un volumen de 1,0233.45 m³ número 6/06/037/2022, folio 994/2022 y de fecha 10 de agosto de 2022; Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RCUB/06/83/2022; 1/06/83/2022 de fecha de expedición 4 de noviembre de 2022 con vigencia al 14 de octubre de 2025; oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0756/2022 de fecha 16 de marzo de 2022



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359**

Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 256/2022 y fecha 11 de enero de 2022; oficio 0984-C/0779 de fecha 5 de julio de 2022; Constancia de Publicitación Vecinal con folio de ingres número 27/2022 autorizada con Cedula de Publicitación Vecinal con folio número 073/2022 de fecha 26 de octubre de 2022; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 27109-151HEJO21 y fecha de expedición del 14 de diciembre de 2021; oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1385/2022 de fecha 11 de mayo de 2022; Constancia de Publicitación Vecinal con folio de ingres número 74/2023 autorizada con Cedula de Publicitación Vecinal con folio número 78/2023 de fecha 7 de diciembre de 2023. Asimismo, esa Dirección corroboró la emisión del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para ampliación y modificación del proyecto de obra nueva con número de folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023, con vigencia al 14 de diciembre de 2026, documental presentada por el particular y descrita en los párrafos que anteceden. -----

Además, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/276/2022, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de Obras adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 01 de septiembre de 2022, se ejecutó la Orden de Visita de Verificación en materia de construcción al predio de mérito, bajo el procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/503/2022, cuya copia de orden y acta respectivas fueron turnadas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Alcaldía para su Substanciación. Por lo anterior, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio AC/DGJSL/SCI/3028/2023, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrito a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de esa Alcaldía, informó que respecto al procedimiento señalado, emitió el Acuerdo de Caducidad número AC/SGJSL/ACDO-JGMR-CAD/077/2023 de fecha 3 de agosto de 2023, mediante el cual se determinó declarar la caducidad del procedimiento administrativo en comento y se ordenó nueva visita de verificación en materia de construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la nueva visita de verificación recaída al inmueble objeto de denuncia. -----

De lo anteriormente expuesto, se concluye que lo registrado en la Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023, se adecuan a lo autorizado mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano para el predio objeto de investigación, cuyo contenido se describe en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023 presentado para dicho trámite. No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia de protección civil (riesgo)

A solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/195/2023, la Subdirección Técnica de Protección Civil adscrita a la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que emitió opinión técnica de indicadores de riesgo para el predio objeto de denuncia, así como de los predios colindantes con número de oficio AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0898/2023, en la cual se determinó que el predio de mérito se catalogó de riesgo medio, en tanto no se implementen las acciones de mitigación correspondientes, asimismo se señaló como recomendación de medidas preventivas y correctivas, la correcta implementación de la protección a colindancias, así como el acercamiento por parte de personal de la obra a los inmuebles que indican tener afectaciones, a fin de poder garantizar la armonía y seguridad entre predios vecinos, además se señala en dicho oficio que la obra deberá contar con su respectivo programa interno de protección civil o Estudio de Riesgos de Obra según aplique. -----

En razón de lo anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil, a efecto de corroborar que el particular atienda las recomendaciones preventivas y correctivas correspondientes, lo anterior con fundamento en



el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

3. En materia ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta procuraduría, se constató la emisión de ruido producto de trabajos de construcción en el predio de mérito, por lo que se realizó el estudio de emisiones sonoras correspondiente desde el punto de denuncia, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

En este sentido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de denuncia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).-----

En razón de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que la fuente emisora, (los trabajos de construcción), generó un nivel de 57.27 dB (A), por lo que no excede el límite máximo permisible de 63 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 hrs. establecido en la Norma de referencia.

Por otra parte, respecto a los hechos denunciados consistentes a la emisión de partículas a la atmósfera, de los reconocimientos de hechos se desprende que no fueron constatados dichas emisiones en el predio de mérito.-----

En razón de lo anterior, como ya ha sido señalado, no se rebasaron los límites máximos permitidos respecto a la emisión de ruido ni se constataron emisiones de partículas a la atmósfera, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en estas materias. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/15m/20/90** (Habitacional, 15 metros máximos de construcción, 30% mínimo de Área Libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 90 m² mínimo de vivienda), asimismo, es colindante con inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico y patrimonial y se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial.-----

Aunado a lo anterior, al predio de mérito le aplican las Normas de Ordenación Particulares "Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo" y "Normatividad por Distritos", por lo que es susceptible de aplicación del Sistema de Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano para el incremento de altura de edificación hasta 21 metros. -----

2. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta de la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023, mediante el cual se desprende la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023 para el predio ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, instrumento mediante el cual se autorizó el incremento de potencial de desarrollo adicional de 1,481.92 m² obtenida de la Reserva Pública de Intensidades de Construcción del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo anterior para el incremento de altura hasta 7 niveles en una superficie de predio de 1,023.54 m², superficie de desplante 793.174 m² (77.50%), superficie de área libre de 230.276 m²



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359

(22.50%), 5,388.49 m² de superficie máxima de construcción y 48 viviendas autorizadas, instrumento que fue emitido y corroborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

3. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias en donde se exhibe letrero con información de la obra, así como el desplante de un cuerpo constructivo de 5 niveles con semisótano cubierto por malla sombra en etapa de obra negra, así como habilitación varilla expuesta en la azotea del último nivel, asimismo, en reconocimientos de hechos posteriores se identificó un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura con semisótano en etapa de acabados e instalaciones, con acceso vehicular y peatonal, además, desde la acera contraria se identificó en el fondo del predio un segundo cuerpo constructivo de aproximadamente 7 niveles de altura. -----
4. Los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como recomendación técnica por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y literatura. -----
5. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/83/2022; RCUB/83/2022 de fecha de expedición 04 de noviembre de 2022 en su modalidad de obra nueva, así como el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023 para el proyecto de ampliación y modificación, el cual se adecua al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 30006-151ESPA23 y fecha de expedición del 27 de diciembre de 2023 en el que se desprende la zonificación otorgada por la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (predio receptor) con número de oficio SEDUVI/DGOU/STP-R/004/2023. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la nueva visita de verificación en materia de construcción ordenada en el Acuerdo de Caducidad con número de folio AC/SGJSL/ACDO-JGMR-CAD/077/2023 de fecha 3 de agosto de 2023 relativo al procedimiento de verificación número AC/DGG/SVR/OVO/503/2022, y recaída al inmueble ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 1/06/082/2023; RCUB/082/2023 de fecha de expedición 14 de diciembre de 2023, para el inmueble ubicado en Calle Chilpancingo número 57, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc corresponda con lo ejecutado, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. La Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizó la opinión de riesgo en materia de protección civil para el predio de mérito, así como de los inmuebles colindantes, asimismo en dicha opinión se catalogó la obra como de riesgo medio y se emitieron recomendaciones de medidas preventivas y correctivas consistentes en la correcta implementación de la protección a colindancias, así como el acercamiento por parte de personal de la obra a los inmuebles que indican tener afectaciones, a fin de poder garantizar la armonía y seguridad entre predios vecinos; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil, a efecto de corroborar que el particular atienda las recomendaciones preventivas y correctivas correspondientes, lo anterior con fundamento en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
9. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que las emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, generó un nivel de 57.27 dB (A), por lo que se encuentra dentro de límites establecidos en el punto de denuncia para el horario de las 6:00



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-77-SOT-61
Y ACUMULADOS PAOT-2023-3556-SOT-967
PAOT-2023-4991-SOT-1359

a las 20:00 horas, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

10. No se constató emisión de partículas a la atmósfera derivada de los trabajos de que realizan en el predio de mérito.-----

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 las personas denunciadas, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, así como a la Dirección General de Gobierno, todas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.-Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/RAGT/AAC