



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUL 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3115-SOT-686 y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691, PAOT-2020-3243-SOT-705, PAOT-2020-3520-SOT-755 y PAOT-2020-3591-SOT-770, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 05, 09 y 19 de octubre, 25 de noviembre y 09 diciembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico denuncias ciudadanas las cuales se tuvieron por recibidas el 13 de septiembre de 2021, a través de las cuales diversas personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal) por las actividades de obra en el predio ubicado en Calle Coahuila número 28, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes las gestiones realizadas, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

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

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de construcción (demolición, obra nueva y publicitación vecinal)

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Así también Adicionalmente, los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o desmantelar una obra o instalación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia. -----

Ahora bien, respecto a la Cédula de Publicitación Vecinal el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo, únicamente en las modalidades previstas por el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal hoy Ciudad de México. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HC 6/20 Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Asimismo, le aplica la Norma de Actuación número 4 aplicable 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 ambiental, la imagen urbana y las características de su traza y todos aquellos elementos 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. -----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2021, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapias metálicas que ostenta letrero con datos de la obra y la cedula de publicación vecinal, al interior se ejecutaban trabajos de cimentación y corte de varillas para armado, así también se observó que cuenta con muro perimetral en sus colindancias. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

Durante la diligencia de fecha 13 de abril de 2022 se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc con número de expediente AC/DGG/SVR/JGMR-ACJA/0014/2022 de fecha 24 de marzo de 2022.

Posteriormente, en fecha 25 de mayo de 2022, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio objeto de investigación se encontraba delimitado por tapias de madera que ostentan lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B 1/06/060/2020 RCUB-060-2020, lona con datos de la Cedula de peritación vecinal y una lona más que indica "se hace del conocimiento público que el levantamiento provisional de sellos de suspensión realizado en el predio de Calle Coahuila número 28, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, por 45 días hábiles para el único efecto de que se realicen las acciones y trabajos para la mitigación de riesgos, con el apercibimiento de que en caso de realizar un trabajo o actividades distintas a los autorizados, se procederá de manera inmediata a la reposición de sellos de suspensión de actividades; así también se constató que se ejecutaban trabajos correspondientes a la cimentación.

En relación con lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado con posterioridad en fecha 14 de julio de 2022, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de sellos de suspensión de actividades de fecha 1 de julio de 2022, impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc con número de expediente AC/DGG/SVR/JGMR/ACJA/001/2022, en los tapias que delimitan el predio objeto de investigación.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito de fecha ingresado en esta Subprocuraduría en fecha 29 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como Apoderado Legal del inmueble en merito, realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2392, expedida en fecha 13 de diciembre de 2018 por la Alcaldía Cuauhtémoc, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 28 de la Calle Coahuila.
2. Licencia de Construcción Especial 6/06/031/2020, para demolición total del inmueble desarrollado en 2 niveles con una superficie de 862.77 m², por medios manuales con vigencia del 7 de septiembre de 2020 al 7 de diciembre de 2020 o 90 días a partir de la fecha de recepción de la Licencia.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B 1/06/060/2020 RCUB-060-2020, registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc, en fecha 19 de octubre de 2020, con vigencia al 19 de octubre de 2023, para un proyecto de obra nueva en 6 niveles, 76 viviendas, superficie de desplante 789.60 m², superficie de área libre de 197.40 m², semisótano y 2 sótanos para 71 cajones de estacionamiento, superficie de construcción s.n.b de 4,737.60 m² y superficie b.n.b de 2,961 m².-----
4. Memoria Descriptiva para la construcción de un edificio con semisótano, 2 sótanos, 6 niveles y 76 departamentos.-----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29111-151ESGR19, expedido en fecha 15 de agosto de 2019 por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifica la zonificación HC 6/20 Z, superficie del predio 987 m², superficie de área libre de 197.40 m² (20%), superficie máxima de desplante 789.60 m² (80%), superficie máxima de construcción de 4,737.60 m².-----
6. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34808-151CALU20D expedido en fecha 11 de agosto de 2020 por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifica la zonificación HC 6/20 Z y los usos del suelo permitidos. -----
7. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2229/2019, de fecha 29 de julio de 2019, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, emite dictamen técnico favorable en materia de Conservación Patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 862.77 m² en 2 niveles y el proyecto de obra nueva para 76 departamentos en 6 niveles con una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 4,737.60 m² y 71 cajones de estacionamiento en semisótano y 2 sótanos.-----
8. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1147/2020, de fecha 8 de agosto de 2020, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, revalida la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2229/2019, de fecha 29 de julio de 2019.-----
9. Planos Arquitectónicos identificados con las claves A-01; A-02; A-03; A-04; A-05; A-06; A-07; A-08; A-09; A-10; A-11; A-12 y A-13, relacionados con el proyecto objeto de investigación.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

En razón de lo anterior, en cumplimiento del artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-002090-2021 de fecha 6 de octubre de 2021, a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de construcción y en su caso informar las características de los trabajos. En respuesta, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2132/2021 de fecha 20 de octubre de 2021, informó que en sus archivos se registran los oficios SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2229/2019 de fecha 29 de julio de 2019 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1147/2020 de fecha 8 de agosto de 2020, a través de los cuales se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición de una superficie de 862.77m² en 2 niveles y para el proyecto de obra nueva para 76 departamentos en 6 niveles. -----

De las gestiones realizadas, mediante oficio PAOT-05-300/300-03175-2021 de fecha 25 de octubre de 2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y obra nueva) para el predio objeto de denuncia; en respuesta mediante oficio AC/DGODU/310/2021 de fecha 28 de octubre de 2021, informó que en sus archivos se localizó para el inmueble de mérito Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para uso oficinas y comercio, folio 01592/2017 de fecha 12 de septiembre de 2017 y vigente al 12 de septiembre de 2020; Prórroga de Manifestación de Construcción folio 0699/2020 de fecha 13 de septiembre de 2020 y vigente al 13 de setiembre de 2023 y Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 0644/2020 expedida el día 30 de julio de 2020. -----

Adicionalmente, en fecha 17 de febrero de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta de expediente conformado del Registro de Manifestación tipo B 1/06/060/2020 RCUB-060-2020, en las oficinas de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se desprende las documentales aportadas por el desarrollador y copia del Oficio SACMEX F-0806/19 DGSU/1061551/2019 de fecha 20 de noviembre de 2019, en el que se determina que es posible proporcionar los servicios de agua potable y drenaje solicitados para 77 viviendas. -----

Al respecto, del análisis del proyecto autorizado en relación con la zonificación directa y los Registros de Manifestación; se desprende 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-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

Coahuila número 28	Zonificación-PDDU Cuauhtémoc HC 6/20 Z y CUZUS 29111-151ESGR19	Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB- 060-20
Superficie del terreno	987 m ²	987 m ²
Área de Desplante	789.60 m ² (80%)	789.60 (80 %)
Área Libre	197.40 m ² (20%)	197.40 m ² (20 %)
Niveles	6	6
Número de viviendas	Resultado de la división de la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.	76
Sótanos		2 sótanos y semisótano en una superficie de 2, 961 m ²
Superficie de Construcción	4, 737.60m ²	Total: 7, 698 m ² s.n.b: 4, 737.60 m ² s.b.n: 2, 961 m ²

De lo anterior se tiene que el proyecto que nos ocupa contempla un proyecto para 76 viviendas en 6 niveles en una superficie máxima de construcción de 7, 698 m² de la cual 2, 961 m² son para estacionamiento en 2 sótanos, teniendo una superficie de construcción máxima de 7, 698 m², área libre a 197.40 m² (20 %) y desplante 789.60 m² (80 %), lo cual se apega a la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, aplicable al predio investigado.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4772-2022 de fecha 1 de junio de 2022 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar el estado de guarda el procedimiento AC/DGG/SVR/JGMR-ACJA/001/2020, así como las causas que motivaron a la suspensión de actividades en el predio, e informar si esa Dirección ordenó el retiro provisional de sellos y en su caso llevar a cabo la reposición de sellos al inmueble; en respuesta, mediante oficio ACDGJSL/DJ/689/2022, de fecha 20 de junio de 2022, informó que respecto al inmueble objeto de investigación se cuenta con el juicio de amparo 91/2021, tramitado ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, siendo el acto reclamado la falta de procedimiento de publicitación vecinal y en consecuencia el Registro de Manifestación de Construcción 1/06/060/2020 RCUB-060-2020.

Asimismo, señaló que fue promovido el Recurso de Revisión R.A 183/2021 del Índice del Primer Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito al cual le recayó la Resolución el 3 de marzo de 2022, en la que se determinó entre otros aspectos:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

"(...)

TERCERO.- *La Justicia de la Unión AMPARA Y PROTEGE a (...) y la Comisión de Participación Comunitaria de la Unidad Territorial Roma Norte III contra los actos atribuidos al Alcalde, al Director General de Obras y Desarrollo Urbano y al Responsable de la Ventanilla Única, todos de la Alcaldía Cuauhtémoc, consistentes en: a) La omisión de sustanciar el Procedimiento de Publicitación Vecinal conforme a los artículos 8, fracciones II y IV, 94 Bis, 94 Quarter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; b) La Concesión del Registro de Manifestaciones de Construcción tipo B para obra nueva, con uso habitacional, de diecinueve de octubre de dos mil veinte con folio 809/2020, numero de licencia 1/06/060/2020-RCUB-060-2020, para el predio ubicado en calle Coahuila, número veintiocho (28), colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México; y, c) la aplicación de los diversos 53, último párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 156. Fracciones I, II, III, IV, V y VII, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para los efectos precisados en el último considerando de esta sentencia. "*

Lo anterior, tiene como consecuencia inmediata y directa la ineficacia jurídica del Registro de Manifestaciones de Construcción tipo B para Obra Nueva citado en los párrafos que anteceden, motivo por el cual las autoridades responsables, en el ámbito de sus respectivas atribuciones deben:

1. *Ordenar a los terceros interesados la suspensión inmediata de las actividades de construcción que están realizando en calle Coahuila número 28, Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.*
2. *Cominárlos a efecto de que realicen correctamente el procedimiento de Publicitación Vecinal previsto en el artículo 94 Quarter de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*
3. *Verificar que, en caso de los terceros interesados adosen al inmueble la Cédula de Publicitación Vecinal, contenga los datos completos y suficientes para que las personas que viven en la periferia de este conozcan a cabalidad el proyecto que están efectuando así como su alcance y la coloquen en un lugar visible.*
4. *Resolver lo que en derecho corresponda respecto a la solicitud de publicitación vecinal, tomando en cuenta, en su caso, las inconformidades que se presenten, las cuales deberán ser atendidas en el plazo previsto en la norma aplicable.*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

5. *De advertir que el proyecto no cumple, negar la expedición de la Certificación correspondiente, para lo cual los interesados deberán volver a tramitarla, corrigiendo las irregularidades.*
6. *Hasta en tanto no se cumpla cabalmente con el procedimiento de publicitación vecinal, las autoridades de la Alcaldía Cuauhtémoc no podrán emitir otra manifestación de Construcción tipo B para obra nueva, con uso habitacional que permita a los terceros interesados continuar con las actividades de construcción que estaban realizando en calle Coahuila número 28, Colonia Roma Norte, Código Postal 06700, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México (...)".*

Aunado a lo anterior, informó sobre la petición del Tercero Interesado en el Juicio de referencia, así como del Acuerdo AC/DGG/SVR/JGMR-AALP/001/2022, de fecha 28 de abril de 2022, en el que se señaló en su numeral CUARTO:

“(...) se determina conducente acordar de conformidad el LEVANTAMIENTO PROVISIONAL del Estado de Suspensión de Actividades, impuesto en el predio de mérito, por el período de 45 días hábiles, contados a partir de que sea ejecutado por el personal responsable en funciones de verificación del Instituto de verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que se realicen EXCLUSIVAMENTE las acciones y trabajos tendientes a la mitigación de riesgos descritas en el oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/580/2022, de fecha 18 de abril de 2022, signado por el T.U.M. (...) Director de Protección Civil de la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil, Alcaldía Cuauhtémoc, apercibida de que en caso de realizar un trabajo o actividad distinta al autorizado, se procederá de manera inmediata a la reposición de sellos de Suspensión de Actividades en el inmueble ubicado en CALLE COAHUILA, NÚMERO VEINTIOCHO (28), COLONIA ROMA NORTE, CÓDIGO POSTAL 06700, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO (...)".

En razón de lo anterior, del análisis técnico jurídico realizado a los procedimientos informados, se desprende que actualmente el proyecto constructivo investigado no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, ni con el procedimiento de Publicitación Vecinal, previsto en el artículo 94 Quarter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México para su ejecución, por lo que corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, previo a registrar e iniciar los trabajos de construcción, vigilar el cumplimiento de las formalidades y requisitos previstos en la Ley referida y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la normatividad aplicable en la materia.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio objeto de investigación y en su caso enviar la opinión técnica de evaluación de riesgos y las recomendaciones respectivas, incluyendo las acciones establecidas de mitigación de riesgos. Al respecto, mediante el oficio AC/DGSCyPC/DPC/STNPC/JUDTPC/0190/2022 de fecha 09 de junio de 2022, informó que derivado de las condiciones que presenta el inmueble, al momento de la visita se cataloga de RIESGO BAJO, en tanto no se implementen las acciones de mitigación correspondientes.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Coahuila número 28, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio investigado le aplica la zonificación HC 6/20 Z (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Z); se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo tanto sujeto a la Norma de Ordenación número 4, por lo que cualquier intervención requiere de autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29111-151ESGR19, expedido en fecha 15 de agosto de 2019 por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifica la zonificación antes descrita, superficie del predio 987 m², superficie de área libre de 197.40 m² (20%), superficie máxima de desplante 789.60 m² (80%), superficie máxima de construcción de 4,737.60 m².

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34808-151CALU20D expedido en fecha 11 de agosto de 2020 por la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifica la zonificación HC 6/20 Z y los usos del suelo permitidos.

Cuenta dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial emitidos mediante los oficios SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2229/2019 de fecha 29 de julio de 2019 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1147/2020 de fecha 8 de agosto de 2020, para llevar a cabo la demolición de una superficie de 862.77m² en 2 niveles y para el proyecto de obra nueva para 76 departamentos en 6 niveles.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2021, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostenta letrero con datos de la obra y la cedula de publicación vecinal, al interior se ejecutaban trabajos de cimentación y corte de varillas para armado, así también se observó que cuenta con muro perimetral en sus colindancias. -----
3. El proyecto contó con Licencia de Construcción Especial número 6/06/031/2020 para demolición total del inmueble desarrollado en 2 niveles con una superficie de 862.77, por medios manuales con vigencia al 7 de diciembre de 2020. -----
4. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B 1/06/060/2020 RCUB-060-2020, registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Cuauhtémoc en fecha 16 de abril de 2019, con vigencia al 19 de octubre de 2023, para un proyecto de obra nueva en 6 niveles, 76 viviendas, superficie de desplante 789.60 m², superficie de área libre de 197.40 m², semisótano y 2 sótanos para 71 cajones de estacionamiento, superficie de construcción s.n.b de 4,737.60 m² y superficie b.n.b de 2,961 m², el cual se augea a la zonificación aplicable.-----
5. De conformidad con lo señalado por la Alcaldía Cuauhtémoc, el Registro de Manifestación de referencia fue sujeto de un juicio de amparo 91/2021, ante el Juzgado Décimo de Distrito en Materia Administrativa en la Ciudad de México, siendo el acto reclamado la falta de procedimiento de publicitación vecinal y en consecuencia el Registro de Manifestación de Construcción 1/06/060/2020 RCUB-060-2020. Asimismo, recurso de Revisión R.A 183/2021, en el que se determinó mediante Resolución Administrativa de fecha 3 de marzo de 2022, el amparo y protección respecto a: a) La omisión de sustanciar el Procedimiento de Publicitación Vecinal; b) La Concesión del Registro de Manifestaciones de Construcción tipo B para obra nueva y c) la aplicación de los diversos 53, último párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y 156 fracciones I, II, III, IV, V, YVII del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Por lo anterior, se determinó la ineficacia jurídica del Registro de Manifestación de Construcción a efecto de realizar debidamente el Procedimiento de Publicitación Vecinal y hasta en tanto no se cumpla cabalmente con dicho procedimiento no se podrá emitir otra Manifestación de Construcción. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en caso de trámite vigilar el cumplimiento de las formalidades y requisitos previstos en el Reglamento



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-3115-SOT-686
y acumulado PAOT-2020-3161-SOT-691
PAOT-2020-3243-SOT-705
PAOT-2020-3520-SOT-755
y PAOT-2020-3591-SOT-770

de Construcciones para la Ciudad de México de conformidad con lo resuelto en el Recurso de Revisión R.A. 183/2021.

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 la persona denunciante, así como, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado previo.

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

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

JANC/EBP/CRLG/GEM