



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 JUN 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5992-SOT-1503 y acumulados PAOT-2022-6643-SOT-1658, PAOT-2023-317-SOT-80, PAOT-2023-431-SOT-130, PAOT-2023-4020-SOT-1126, PAOT-2023-6072-SOT-1688, PAOT-2024-1375-SOT-405, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2022-5992-SOT-1503

En fecha 25 de octubre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición), conservación patrimonial y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Eje 1 Poniente Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022.

PAOT-2022-6643-SOT-1658



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405

En fecha 28 de noviembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de enero de 2023.

PAOT-2023-317-SOT-80

En fecha 09 de enero de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en los predios ubicados en Calle Violeta número 75 y 73, así como Eje 1 Poniente “Guerrero” número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de febrero de 2023.

PAOT-2023-431-SOT-130

En fecha 17 de enero de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y ambiental (ruido y vibraciones) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de enero de 2023.

PAOT-2023-4020-SOT-1126



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

En fecha 29 de junio de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Eje Poniente Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de julio de 2023. –

PAOT-2023-6072-SOT-1688

En fecha 22 de septiembre de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y fusión de predios por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Eje Poniente Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de octubre de 2023. –

PAOT-2024-1375-SOT-405

En fecha 06 de marzo de 2024, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva) y fusión de predios por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Eje Poniente Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de marzo de 2024. –



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las denuncias presentadas en fecha 25 de octubre y 28 de noviembre de 2022, respectivamente, así como el 09 y 17 de enero, 29 de junio y 22 de septiembre de 2023, y 06 de marzo de 2023, respectivamente, los hechos se realizan en Eje 1 Poniente Guerrero número 81, calle Guerrero 81 y Calle Violeta número 75 y 73, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, -----

No obstante, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0937/2020, de fecha de expedición 23 de octubre de 2020, para el predio ubicado en **Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc**.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado **en Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc**. -----

Para la atención de las denuncias, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV BIS, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva) y fusión de predios, factibilidad de servicios y ambiental (ruido y vibraciones), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, la Ley Ambiental de Protección a la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Tierra para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

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

1. En materia de fusión de predios

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría y las Delegaciones (hoy Alcaldías), en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión.

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o reotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación (ahora Alcaldía).

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 5 predios que cuentan con las siguientes superficies:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	425.26
Violeta número 67, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	444.74



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405

Violeta número 71, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	303.05
Violeta número 73, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	151.00
Violeta número 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	116.00

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que expidió la licencia número 035/2019, de fecha 08 de noviembre de 2019, para la fusión de los predios ubicados en Guerrero número 81, y Violeta número 67, 71, 73 y 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 1, 440.05 m²; posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0937/2020, de fecha de expedición 23 de octubre de 2020, que le asigna al predio fusionado el número oficial 81 de la Eje 1 Poniente Guerrero, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:

Predios	Superficie del predio (m ²)
Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	
Violeta número 67, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	
Violeta número 71, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	
Violeta número 73, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	
Violeta número 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	
Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0937/2020, para Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc	

En conclusión, el predio ubicado en Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, es producto de la fusión de los predios ubicados en **Guerrero número 81, y Violeta**



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

número 67, 71, 73 y 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número 035/2019, que le otorga la superficie de terreno de 1,440.05 m².

2. En materia de conservación patrimonial

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, el predio ubicado en **Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc** (producto de la fusión de los predios ubicados en Guerrero número 81, y Violeta número 67, 71, 73 y 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc), se encuentra en Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos, dentro del polígono denominado perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, asimismo es colindante con los inmuebles ubicados en calle Violeta número 63 y 73, que están incluidos en la relación de inmueble con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y cualquier intervención requiere de dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 2 frentes, hacia el Eje 1 Poniente Guerrero y hacia Calle Violeta, el cual se encuentra delimitado por tapias de madera, al interior se realizan trabajos de construcción consistente en la demolición de los inmuebles preexistentes.

En este sentido, mediante oficio se solicitó al Director Responsable de Obra, Posseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que se manifestara sobre los hechos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

denunciados y proporcionara las documentales que acreditaron la legalidad de las obras. Al respecto, una persona que se ostentó como apoderada de la persona moral propietaria del predio investigado, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría los días 09 de diciembre de 2022 y 13 de marzo de 2023, respectivamente, realizó diversas manifestaciones y presento entre otros, lo siguiente en copia simple: -----

- Autorización número 258/21, de fecha de expedición 20 de julio de 2021, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha de expedición 17 de febrero de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 403-151HAJO21, de fecha de expedición 21 de enero de 2021. -----
- Autorización número 500/22, de fecha de expedición 30 de noviembre 2022, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
- Oficio 0347-C/0347, de fecha 02 de marzo de 2021, emitido por Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en el que se emite la recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el inmueble que motiva dicho oficio, en el que se deberá cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando en la ejecución de obras, las medidas necesarias de protección a colindancias especialmente con la construcción ubicada en la Calle Violeta número 63, en la colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

En ese sentido, a efecto de corroborar la emisión de las documentales aportadas, esta Subprocuraduría, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio de interés. Al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con los siguientes oficios y remitió copia simple de los mismos: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

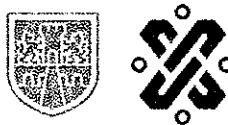
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1504/2019, de fecha 23 de mayo de 2019, que contiene opinión favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la fusión de los 5 inmuebles con superficie de 720.00 m², 445.00 m², 320.00 m², 167.00 m² y 165.00 m² respectivamente, dando un total de 1,802.00 m², ubicados en el Eje 1 Poniente Guerrero número 81 y la calle Violeta números 67, 71, 73 y 75, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, condicionado a que el predio resultado de la fusión mantendrá el atributo patrimonial de predio con inmueble catalogado por INBA (ahora INBAL). -----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha 17 de febrero de 2021, el cual contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición de 5 edificios ubicados en los predios de la calle Violeta números 67, 71, 73 y 75 y en el Eje 1 Poniente Guerrero número 81, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, con una superficie de 2,513.37 m², y para el proyecto de construcción de obra nueva de un edificio con uso habitacional para 119 departamentos en 7 niveles (1 sótano + 1 semisótano + P.B. + 6 niveles), con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta 7,656.17 m² y una superficie de construcción de 2,322.05 m² bajo nivel de banqueta. -----

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó mediante oficio 0599-C/0450, 10 de abril de 2024, lo siguiente: -----

“(...) Una vez realizada la búsqueda en los archivos de la Subdirección de Conservación e Investigación, adscrita a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, me permite informarles que los inmuebles ubicados en la calle Violeta, números 67 y 73, en la colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, no están incluidos en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, sin embargo el inmueble ubicado en Calle Violeta, número 63, en la colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, si está incluido en la Relación de INBAL de Inmuebles con Valor Artístico.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

(...)

Así mismo, una vez realizada una búsqueda en los archivos de la Subdirección de Conservación e Investigación, adscrita a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, me permite informarle que no se registran antecedentes sobre ingreso de solicitudes para intervenciones físicas en el inmueble ubicado en el **Eje 1 Poniente número 81, en la Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc** (producto de la fusión de los predios anteriormente identificados en el Eje 1 Poniente Guerrero número 81 y calles Violeta números 67, 71, 73 y 75), y por lo tanto, tampoco de opinión técnica, recomendación técnica, visto bueno o aviso al respecto (...).

Es decir, no corroboró la emisión del oficio 0347-C/0347, de fecha 02 de marzo de 2021, presentado por el presunto responsable de los hechos denunciados.

Así también, a solicitud de esta Unidad Administrativa, el Instituto de Antropología e Historia mediante oficio 401.2C.6-2024/1219, de fecha 02 de mayo de 2024, informó lo siguiente:

“(...) Al respecto me permito informar que esta Coordinación Nacional emitió la autorización número 258/21 del 20 de julio de 2021, para realizar trabajos de obra mayor consistentes en:

“Construcción de edificio para viviendas, conformadas por 7 niveles; 2 sótanos para estacionamiento, 1 er nivel con acceso vehicular, peatonal y uso habitacional y 6 niveles para uso habitacional, con 119 departamentos y una altura máxima de 19.80 m. deberá tener un remetimiento de 2.50 m a partir del quinto nivel, el paramento a nivel de banqueta calle Violeta no deberá rebasar el inmueble artístico colindante (remetimiento en ejes 11 y 12 y H-L)”



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

*“Deberá tener protección a colindancias, principalmente a la colindancia
del inmueble con valor patrimonial”*

*Asimismo, se otorgó la prórroga de autorización número 500/22 del 30 de noviembre
de 20232, para los mismos efectos de la autorización número 258/21, con vigencia
de un año, es decir vigente hasta el 30 de noviembre de 2023 (...)*

*Como actualmente la autorización otorgada perdió su vigencia, será requerida la
empresa interesada para realizar su trámite de solicitud de prórroga, para
mantener su derecho vigente (...).*

Es decir, solo cuenta con autorización para la ejecución de la obra nueva.

En los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos de construcción continuaron, siendo que sobre el Eje 1 Poniente Guerrero se observó un inmueble de 7 niveles, el cual se encuentra terminado y en etapa de acabados.

En conclusión, los trabajos de intervención (demolición) que se realizaron en el predio objeto de investigación, contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Sin embargo, no cuenta con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni con autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, puesto que no valida lo presentado por el presunto responsable de las obras y de haberlo hecho no se encuentran vigente, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Así mismo, los trabajos de intervención (obra nueva) cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así también cuenta con autorización en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, sin embargo, no cuenta con vigencia, y no cuenta con autorización por parte del Instituto de Bellas Artes y Literatura.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado por cuanto hace a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.

Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, instrumentar visita de inspección, a efecto de que verifique la situación, características y especificaciones de las obras realizadas y si estas no contravienen las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento.

3. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley.

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley.

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

En el presente expediente, se tiene que al predio objeto de investigación, producto de la fusión de los predios, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el cual le asigna la siguiente zonificación: -----

Predios	Zonificación PDDU-Cuauhtémoc
Guerrero número 81	CB/4/20/Z (Centro de Barrio, 4 niveles de altura máxima, 20% minino de área libre y densidad z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) y HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máxima, 20% mínimo de área libre y densidad z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)
Violeta número 67, 71, 73 y 75	CB/4/20/Z (Centro de Barrio, 4 niveles de altura máxima, 20% minino de área libre y densidad z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá)

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 3 “Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)”, del Programa Delegacional de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. -----

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, un inmueble de 7 niveles que cuenta con frente hacia Eje 1 Poniente Guerrero y hacia calle Violeta, el cual se encuentra terminado y en etapa de acabados; sobre la calle de violeta se observan 2 accesos. tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría,
vista desde Eje 1 Poniente Guerrero, en el cual no se advierten accesos sobre ese



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**



Reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría,
vista desde calle Violeta, en el cual se advierten accesos sobre ese frente.

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitiera copia del Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación para el inmueble investigado, para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 403-151HAJO21, de fecha de expedición 21 de enero de 2021, así como el expediente formado para su emisión. Al respecto, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de esa Secretaría, informó que de la búsqueda en los archivos de esa Dirección localizó antecedente de solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación registrada con el número de folio 16793-301HAJO20, la cual fue atendida mediante



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

oficio número SEDUVI/CGDU/0550/2020, de fecha 16 de diciembre de 2020, por el cual se emitió Dictamen Procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (Ahora Alcaldía Cuauhtémoc), correspondiente al predio en comento, asimismo, respecto a la solicitud del Certificado Único de Zonificación refiere que la solicitud fue turnada a la Dirección del Registro de los Programas adscrita a la Dirección General de Ordenamiento Urbano.

Al respecto, el Dictamen número SEDUVI/CGDU/0550/2020, de fecha 16 de diciembre de 2020, establece los siguiente:

*"(...) **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la **Norma de General de Ordenación número 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)** del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegacional Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 d febrero de 2018, para que la fusión de los predios marcados con los números 67, 71, 73 y 75 de la calle **Violeta** y número 81 del **Eje 1 Poniente Guerrero**, al tener las zonificaciones **HO/7/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad "Z": número de viviendas resultando de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda) y **CB/4/20/Z** (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad "Z": número de viviendas resultando de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), se pueda optar y prevalezca en cuanto al uso del suelo, la altura y área libre la zonificación **HO/7/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad "Z": número de viviendas resultando de dividir la*



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), en la totalidad del predio fusionado con superficie de 1,440.05 m², ubicado en el Eje 1 Poniente Guerrero No. 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06300. Lo anterior condicionado a lo siguiente:

- *No rebasar la superficie máxima de construcción de 8,064.28 m² (5.6 Veces el área del Terreno)*
- *Cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación y demás disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables.*
- *Cumplir con las condicionantes establecidas en el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1721/2020, de fecha 10 de diciembre de 2020, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano, consistentes en:*
 - *Se deberá de tomar en cuenta el contexto patrimonial y que la altura propuesta este integrada a la altura de la zona y no altere las proporciones urbanas existentes, ya que la calle de Violeta se identifica por el predominio de inmuebles con valor histórico, artístico y urbano, que en su mayoría son viviendas de dos o tres niveles, del tal manera que las fachadas del proyecto armonicen con las de los inmuebles colindantes, resaltado el ubicado en Violeta No. 63, en cuanto a las proporciones de sus elementos, aspectos y acabados que deberán estar acordes con los elementos arquitectónicos de la zona, para provocar una integración armónica en el contexto patrimonial, ya que la propuesta presentada lo altera y modifica.*
 - *Se deberá obtener la autorización correspondiente ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).*
 - *Deberá cumplir con lo indicado en la normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como con las disposiciones legales y reglamentarias de los*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriven, que resulten aplicables (...).

Es decir, en el predio denunciado se encuentran 7 niveles, donde los accesos y salidas se encuentran sobre calle Violeta y no sobre el Eje 1 Poniente Guerrero la cual le otorga la zonificación HO/7/20/Z (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre; Densidad "Z": número de viviendas resultando de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda).

El predio investigado, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 403-151HAJ021, de fecha de expedición 21 de enero de 2021, el cual contiene el dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), para la zonificación de HO/7/20/Z condicionado a cumplir con las Normas Generales de Ordenación y en el que se certifican los usos de suelo permitidos (habitacional, comercio, servicios e infraestructura); es de señalar, que incumple con la Norma General de Ordenación número 3, toda vez que los accesos y salidas se encuentran en calle Violeta y no sobre el Eje 1 Poniente Guerrero.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado por cuanto hace a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

4. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación,



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

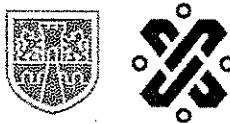
instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por otro lado, el artículo 47 del mismo Reglamento, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establecen que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Área de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por su parte, el artículo 238 del mismo Reglamento, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 2 frentes hacia el Eje 1 Poniente Guerrero y Calle Violeta, el cual se encuentra delimitado por tapias madera, al interior se realizan trabajos de construcción consistente en la demolición de los inmuebles preexistentes. Asimismo, en los últimos reconocimientos de hechos se constató que se edificó un inmueble de 7 niveles, con frente hacia eje 1 Poniente Guerrero número 81; asimismo, sobre la calle Violeta en la sección norponiente del inmueble se observa que los últimos niveles (3) se encuentran remetidos. Exhibe lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/09/2021 RCUB-09-2021, con vigencia del 13 de diciembre de 2021 al 13 de diciembre de 2024. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona que se ostentó como apoderada de la persona moral propietaria del predio investigado, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría los días 09 de diciembre de 2022 y 13 de marzo de 2023, respectivamente, realizó diversas manifestaciones y presento entre otros, lo siguiente en copia simple: -----

- Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número 6/06/051/2021, con vigencia del 14 de septiembre de 2021 al 14 de febrero de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 403-151HAJ021, de fecha de expedición 21 de enero de 2021. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0937, de fecha de expedición 23 de octubre de 2020. -----
- Memoria Descriptiva de Demolición. -----
- Protección a colindancias. -----
- Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/09/2021/ RCUB-09-21, con vigencia 13 de diciembre de 2021 al 13 de diciembre de 2024. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
- 17 planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), 1 plano del estado actual y 2 planos de protección a colindancias. -----

Derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y obra nueva) para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio AC/DGODU/0782/2023, de fecha 29 de marzo de 2023, informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva número RCUB-09-2021; 1/06/2021, con vigencia del 13 de diciembre de 2021 al 31 de diciembre de 2024. -----
- Licencia de Construcción Especial para Demolición Total número 6/06/051/2021, con vigencia del 14 de septiembre de 2021 al 14 de febrero de 2022. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número 0937/2021, expedida el 23 de octubre de 2020. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 403-151HAJO21, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 21 de enero de 2021. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0081/2021, de fecha 17 de febrero de 2021. -----
- Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de fecha 2 de marzo de 2021, con número de oficio 0347-C/0347. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

- Visto Bueno del Instituto de Antropología e Historia, de fecha 15 de abril de 2021, con número oficio 401.3S.17.2-2021/0368. -----

Respecto de los trabajos de demolición, del análisis realizado a la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número 6/06/051/2021, se desprende que si bien autorizo la demolición de una superficie de 2, 513.37 m², lo cierto es que de las documentales base de emisión se cuenta el oficio del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura número 0347-C/347, el cual no fue validado por la autoridad emisora y el oficio número 258/21, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el cual no contempla autorización para trabajos de demolición. -----

Ahora bien, respecto al proyecto de obra nueva, contando en las documentales referidas, se tienen los siguientes datos comparativos: -----

Documento	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	Superficie máxima de construcción PNB m ²	Viviendas	Niveles
CUZUS folio 403-151HAJO21	1,440.05	288.01	1,152.04	—	8.064.28	—	—	7
RMC Tipo B folio 1/06/09/2021/RCUB-09-21	1,440.05	322.40	1,117.65	9,978.22	7,656.17	2,322.05	119	7
Planos del proyecto arquitectónico	1,440.05	322.40	1,152.04	9,978.22	7,656.17	2,322.05	119	7
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	1,440.05	322.40	1,152.04	9,978.22	7,656.17	2,322.05	119	7

De lo anterior se advierte las superficies de construcción registradas en la manifestación de construcción en comparación con las proyectadas en la memoria descriptiva y en los planos del



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

proyecto arquitectónico, no rebasan los límites máximos permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

No obstante, del análisis realizado a los planos arquitectónicos, así como de la memoria descriptiva del proyecto registrado, se desprende que en el plano arquitectónico con clave A-03 “ARQUITECTÓNICO PLANTA 1er NIVEL”, en el que se advierte que los accesos y salidas se encuentran marcados en la calle Violeta.

Al respecto, como ya quedó referido en el párrafo anterior le aplica la Norma General de Ordenación 3 “ Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el usos.

Por lo anterior, los accesos deben ser sobre el Eje 1 Poniente Guerrero, por ser este la vialidad que le otorgó la zonificación utilizada para el proyecto constructivo.

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con procedimiento administrativo para el predio investigado, en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición) contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, no obstante, los documentos base para su emisión no acreditan autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Antropología e Historia, por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 1 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción tipo "B", el proyecto que se adecua a lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 403-151HAJO21, por cuanto hace a las densidades e intensidades de construcción, no obstante incumple con la Norma General de Ordenación número 3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por cuanto hace a los accesos y salidas. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, negar la Autorización de Uso y Ocupación, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como, de ser procedente, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCUB-09-2021; 1/06/09/2021, toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 3. -----

5. En materia de factibilidad de servicios

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. En el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Al respecto, quien se ostentó como apoderada de las personas propietarias del predio investigado en el escrito recibido en fecha 13 de marzo de 2023, remitió copia del oficio SACMEX F-0258/2021 DGSU/00394/2021, el cual contiene el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado para el proyecto de 119 viviendas en una superficie de construcción de 7,656.17 m² s.n.b. y 2,322.05 m² b.n.b. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que localizó una opinión técnica fundamentada en sentido negativo para el predio investigado con oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SS-1021689/2018, de fecha 23 de noviembre de 2018, mismo que indica la cantidad de viviendas, el cual se le hizo del conocimiento al usuario con fecha 7 de agosto de 2018. -----
Es decir, no validó el oficio proporcionado por el presunto responsable de los hechos denunciados. ---

8

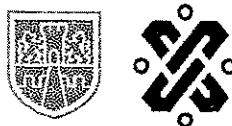
En conclusión, en el predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a las tomas de agua potable y descargas al drenaje a al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

6. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al mismo, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

h



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Por otra parte, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la ciudad de México. -----

Así mismo, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generen contaminación. -----

Así también, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México, deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece que el punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A). -----

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscritos a esta Subprocuraduría se constató ruido generado por la realización de actividades de construcción consistente en el corte de metal, martilleo y equipo de construcción. No se constataron vibraciones. --

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en fecha 30 de marzo de 2023, obteniendo como resultado que las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación, constituyen una “fuente emisora” que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora corregido de 67.00 dB(A), que excede los 65 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Derivado de lo anterior, se exhorte al Encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación a efecto de que tomen las previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras. -----

Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 19 de mayo de 2023, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio realizó diversas manifestaciones y anexo escrito en cual se destaca lo siguiente: -----

“(...) C. Con la finalidad de minimizar la emisión de ruido y vibraciones durante los trabajos de excavación y así reducir las molestias a vecinos y colindantes, se optó por cambiar la maquinaria utilizada para la excavación (...)”

“Con el cambio de maquinaria por una más pequeña, se reduce el impacto y las emisiones de ruido y vibraciones, lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento con el artículo 151 de la Ley ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y LA NORMA AMBIENTAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO NADF-005-AMBT-2013.”

“D. Adicional a lo anterior, en el predio se colocaron tapiales del doble de alto, es decir, 4.8 metros de altura en total, con lo cual se pretende mitigar el ruido proveniente de los trabajos que se realizan en el predio (...)”

“F. Se propone un cambio en los horarios de los trabajos (...) se propone que los trabajos que generen más ruido, se realicen en un horario de 10 a 14 horas, lo anterior para concluir con los trabajos de excavación en el tiempo proyectado y con ello reducir el impacto a los vecinos de la zona. Con lo anterior se prevé un avance sustentable y con menor impacto a los habitantes del área circunvecina (...)” -----

Es importante señalar que, en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras ni vibraciones en el predio denunciado. --



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

En conclusión, los trabajos constructivos generaron ruido que excede el límite máximo permitido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que el desarrollador mediante la promoción del cumplimiento voluntario adoptó medidas de mitigación. Asimismo, no se constataron vibraciones en el sitio. -----

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, 90 fracción X y 94 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. El predio ubicado en **Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc**, es producto de la fusión de los predios ubicados en Guerrero número 81 y Calle Violeta números 67, 71, 73 y 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número 035/2019, de fecha 08 de noviembre de 2019 y la Constancia de Alineamiento folio 0937/2020, de fecha de expedición 23 de octubre de 2020. -----
2. Al respecto, el predio ubicado en Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc (producto de la fusión de los predios ubicados en Guerrero número 81, y Violeta número 67, 71, 73 y 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc), se encuentra en Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos, dentro del polígono denominado perímetro "B" del Centro Histórico de la Ciudad de México, asimismo es colindante con los inmuebles ubicados en calle Violeta número 63 y 73, que están incluidos en la relación de inmueble con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

número 4 en Áreas de Actuación y cualquier intervención requiere de dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

3. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 2 frentes, hacia el Eje 1 Poniente Guerrero y hacia Calle Violeta, el cual se encuentra delimitado por tapiales de madera, al interior se realizan trabajos de construcción consistente en la demolición de los inmuebles preexistentes. En los últimos reconocimientos de hechos, se constató que los trabajos de construcción continuaron, siendo que sobre el Eje 1 Poniente Guerrero se observó un inmueble de 7 niveles, el cual se encuentra terminado y en etapa de acabados. -----
4. Los trabajos de intervención (demolición) que se realizaron en el predio objeto de investigación, contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Sin embargo, no cuenta con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia ni con autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, puesto que no valida lo presentado por el presunto responsable de las obras y de haberlo hecho no se encuentran vigente, por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Los trabajos de intervención (obra nueva) cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así también cuenta con autorización en materia de conservación patrimonial por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, sin embargo, no cuenta con vigencia, y no cuenta con autorización por parte del Instituto de Bellas Artes y Literatura. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado por cuanto hace a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y determinar lo que conforme a derecho corresponda.
7. Corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia, instrumentar visita de inspección, a efecto de que verifique la situación, características y especificaciones de las obras realizadas y si estas no contravienen las disposiciones de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento.
8. Al predio ubicado en Eje 1 Poniente Guerrero número 81, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc (producto de la fusión de los predios ubicados en Guerrero número 81, y Violeta número 67, 71, 73 y 75, colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde una doble zonificación, que es la siguiente: CB/4/20/Z (Centro de Barrio, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) y HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máxima, 20% mínimo de área libre y densidad z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 3 “Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)”, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

9. El predio investigado, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 403-151HAJO21, de fecha de expedición 21 de enero de 2021, el cual contiene el dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), para la zonificación de HO/7/20/Z condicionado a cumplir con las Normas Generales de Ordenación y en el que se certifican los usos de suelo permitidos (habitacional, comercio, servicios e infraestructura); es de señalar, que incumple con la Norma General de Ordenación número 3, toda vez que los accesos y salidas se encuentran en calle Violeta y no sobre el Eje 1 Poniente Guerrero. -----
10. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado por cuanto hace a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
11. Los trabajos de construcción (demolición) contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, no obstante, los documentos base para su emisión no acreditan autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y del Instituto Nacional de Antropología e Historia, por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 1 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
12. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción tipo "B", el proyecto que se adecua a lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 403-151HAJO21, por cuanto hace a las densidades e intensidades de construcción, no obstante incumple con la Norma General de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

Ordenación número 3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por cuanto hace a los accesos y salidas. -----

13. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, negar la Autorización de Uso y Ocupación, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como, de ser procedente, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCUB-09-2021; 1/06/09/2021, toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 3. -----
14. El predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
15. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección a las tomas de agua potable y descargas al drenaje a al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
16. Los trabajos constructivos generaron ruido que excede el límite máximo permitido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que el desarrollador mediante la promoción del cumplimiento voluntario adoptó medidas de mitigación. Asimismo, no se constataron vibraciones en el sitio. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5992-SOT-1503
Y ACUMULADOS PAOT-2022-6643-SOT-1658,
PAOT-2023-317-SOT-80,
PAOT-2023-431-SOT-130,
PAOT-2023-4020-SOT-1126,
PAOT-2023-6072-SOT-1688,
PAOT-2024-1375-SOT-405**

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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.

JANIC/WPB/IRG