



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-112-SOT-87

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 JUL 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-AO-112-SOT-87**, relacionado con investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha del 20 de enero de 2023, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Aguascalientes número 202, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

Para la atención de la investigación de oficio radicada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción (obra nueva), como es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México.

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

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

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Aguascalientes número 202, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/15/20/M (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 90m<sup>2</sup> de construcción).



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-112-SOT-87

Además, el predio en cuestión se encuentra en Área de Conservación Patrimonial dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, la cual prevé que a todos los inmuebles ubicados en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano deberán contar con dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de investigación, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar una edificación en proceso de construcción de 5 niveles de altura y un cuerpo constructivo en el último nivel, el cual se encuentra remetido 4 metros aproximadamente del alineamiento. Durante la diligencia se constataron trabajadores de obra, así como la acumulación de material de construcción.

Derivado de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-00506-2023 emitido por esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitir copia certificada de todos los Certificados de Uso de Suelo, expedidos por esa Secretaría para el predio investigado, así como informar la zonificación y los usos de suelo permitidos, no obstante a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna por parte de esa Dirección General.

Asimismo, a efecto de mejor proveer, del análisis a las documentales que obran en el expediente al rubro citado, relacionado con la normatividad aplicable al predio objeto de investigación conforme a las Normas Generales de Ordenación y Particulares de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, y la obra en proceso se desprende que la obra en proceso cuenta con una altura de 15 metros al nivel de piso terminado en azotea, adicionalmente cuenta con un pretil de 1.00 metros de altura y un cuerpo constructivo de un nivel adicional, remetido 5.4 metros del alineamiento.

Por otra parte, a solicitud de esta Entidad la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0607/2023, que para el predio objeto de investigación **emitió dictamen técnico favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1086/2020, en el cual señala lo siguiente:

"(...) esta Dirección emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de 452.08 m<sup>2</sup>, en 2 niveles (P.B. + 1 Nivel), y para el proyecto de obra nueva de un edificio habitacional para 8 viviendas en 5 niveles, (P.B. + 4 niveles) con una altura de 15 metros al piso terminado de azotea sobre nivel de banqueta, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,217.00 m<sup>2</sup> (sin balcones), proporcionando 16 cajones de estacionamiento en planta baja con 6 (seis) planos aprobados; uno (1) de demolición y cinco (5) de obra nueva. (...)"



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-112-SOT-87

Concatenando con lo anterior, la Dirección antes referida, también hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría que mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1716/2021 emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1086/2020, quedando bajo los siguientes términos:

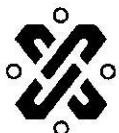
*"(...) La emisión del presente Opinión Técnica no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prorroga o cualquier otro trámite similar. En caso de que las características del proyecto presentado se modifiquen, se deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente.*

(...)

*Conforme a la Reforma al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado el 22 de julio de 2020. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición. (...)"*

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio AC/DGODU/0370/2023, informó que para el predio objeto de investigación cuenta con antecedentes documentales en materia de construcción para la obra referida, por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente en las inmediaciones de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano referida, formado con motivo de las documentales en materia de construcción relacionadas con el predio investigado; consulta de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que el predio en mención cuenta con los siguientes antecedentes:

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de fecha 22 de enero de 2020.
2. Constancia de Publicitación Vecinal número 057/2021 de fecha 05 de julio de 2021.
3. Licencia de Construcción Especial Número 6/60/027/2021 para la demolición total de un inmueble de dos niveles con una superficie de construcción de 452.08 m<sup>2</sup>.
4. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 1/06/018/RCUB/018/2021, con vigencia al 17 de diciembre de 2024 para el proyecto de obra nueva de 8 viviendas desarrolladas en 5 niveles a una altura de 15 metros.
5. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para el proyecto de obra nueva de 8 viviendas desarrolladas en 5 niveles y Plan de Manejo de Residuos Sólidos para la demolición total de un inmueble de dos niveles con una superficie de construcción de 452.08 m<sup>2</sup>.
6. Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo con número de folio 1061-151FEDA21 de fecha 10 de febrero de 2021, en el que se observa que al predio en cuestión le corresponde la zonificación H/15/20/M (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 90m<sup>2</sup> de construcción).



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-112-SOT-87

7. Dictamen Técnico para proyecto de Demolición Total y Obra Nueva en A.C.P **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1086/2020.** -----
8. Dictamen de Factibilidad de Servicios para abastecer de agua potable y drenaje a 8 viviendas. -----
9. Plano y memoria descriptiva del proyecto arquitectónico en el que se observó que la obra ejecutada cuenta con una altura a nivel de piso terminado en azotea de 15 metros más un pretil de 1.00 metro, y un nivel adicional de 2.7 metros de altura remetido 5.4 metros respecto al alineamiento, que corresponde a una caseta de máquinas de aire acondicionado e instalaciones. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó mediante oficio AC/DGG/SVR/626/2023 que en fecha 27 de abril de 2021 personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutó orden de visita de verificación e materia de construcción número AC/DGG/SVR/OVO/282/2021 en el inmueble ubicado en Calle Aguascalientes número 202, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, además hizo de conocimiento que las constancia de la orden y el acta respectiva fueron remitidas a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la misma Alcaldía para la sustanciación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

A efecto de mejor proveer, personal actuante realizó un segundo reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio investigado, diligencia durante la cual el Director Responsable de Obra permitió el acceso al personal de esta Subprocuraduría, durante la diligencia se hizo constar una edificación en obra gris, en la planta baja se observa una rampa y espacios para servicios e instalaciones de la edificación, también se observaron bultos de cemento, varillas, andamios y tarimas. En el centro y en la parte posterior de la construcción se observan 2 cubos para circulaciones verticales (elevadores y escaleras). Los demás niveles desplantados en la obra se encuentran conformados por departamentos los cuales se encuentran en etapa de acabados y colocación de instalaciones. En el último nivel de la edificación (azotea), se observa un cuerpo constructivo remetido en 5 metros del alineamiento aproximadamente, a una altura de 2.7 metros el cual es dedicado para las instalaciones hidráulicas, además cuenta con un pretil de 1.1 metros de altura.-----

Ahora bien, es de señalar que del análisis al Programa Parcial aplicable al predio en cuestión y de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación 8, Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, la cual prevé lo siguiente: -----

*"(...) Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.*



(...)

*Los pretils en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida. (...)"*

De lo antes expuesto, es de concluirse que la construcción de mérito, si bien **cuenta con altura** a nivel de piso terminado en azotea **de 15 metros más un pretil de 1.1 metro, y una construcción adicional de 2.7** metros de altura remetido 5.4 metros respecto al alineamiento, dicha construcción y pretil no cuantifican como niveles adicionales en virtud de que el predio en cuestión es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 8, mencionada en el párrafo que antecede; no obstante, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción relacionada con la orden número AC/DGG/SVR/OVO/282/2021, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Aguascalientes número 202, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, **le aplica la zonificación H/15/20/M (Habitacional, 15 metros máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 90m<sup>2</sup> de construcción).**

Además, es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, en Área de Conservación Patrimonial, la cual prevé que a todos los inmuebles ubicados en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano deberán contar con dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos realizados.

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y de las documentales que obran en el expediente, se desprende que el predio de interés se llevó a cabo la construcción de una edificación a una **altura de 15 metros** al nivel de piso terminado en azotea, con **un pretil de 1.00 metros de altura y un cuerpo constructivo de un nivel adicional, remetido 5.4 metros del alineamiento.**
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total en 2 niveles y para el proyecto de obra nueva de un



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-112-SOT-87

edificio habitacional para 8 viviendas en 5 niveles, con una altura de 15 metros a sobre nivel de banqueta. -----

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta con antecedentes documentales en materia de construcción para la obra referida, por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente, corroborando la existencia de dichas documentales.-----
5. Si bien la obra de mérito cuenta con un pretil de 1.1 metros, y una construcción adicional de 2.7 metros de altura remetido 5.4 metros respecto al alineamiento, dicha construcción y pretil no cuantifican como niveles adicionales en virtud de que el predio en cuestión es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 8; no obstante, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción relacionada con la orden número AC/DGG/SVR/OVO/282/2021, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

IOP/RAGT/LDCM