



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **129 OCT 2021**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4809-SOT-1748, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 27 de noviembre de 2019, una persona 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 (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), en Calle Acero número 5, Colonia Felipe Pescador, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de diciembre de 2019.

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Acero número 65, Colonia Felipe Pescador, Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 314\_208\_02, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a la persona denunciante 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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, a través de los cuales se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4809-SOT-1748

Normas Técnicas Complementarias, todos los ordenamientos aplicables en 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 (zonificación: niveles).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc.-----

Durante reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2020, realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, una construcción a base de marcos de concreto y paredes de tabique de 4 niveles de altura. Se identificó que el proyecto constructivo ostentó un letrero con datos correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción con número RCUB-059-2017.-----



Imagen: proceso constructivo del inmueble objeto de denuncia

Por otra parte, mediante nuevo reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 25 de octubre de 2021, se hizo constar la existencia de un inmueble concluido y parcialmente habitado sin actividad de obra, con un total de 4 niveles de altura.-----

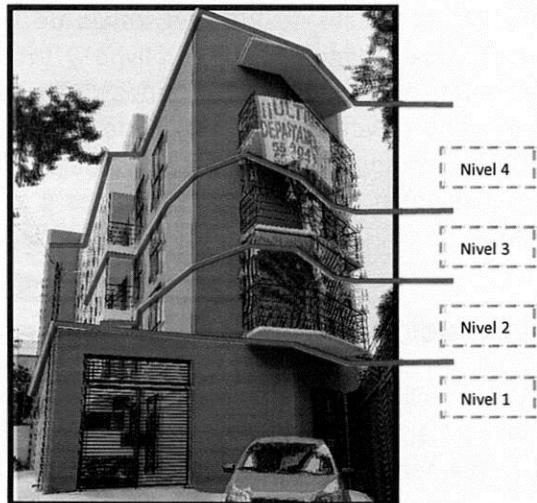


Imagen: inmueble objeto de denuncia, conformado por 4 niveles de altura, el cual se encuentra parcialmente habitado.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4809-SOT-1748

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como representante legal del predio investigado, compareció en esta Subprocuraduría mediante escrito de fecha 29 de enero de 2020, ingresado en la oficialía de partes de la misma, a través del cual realizó diversas manifestaciones en relación con los hechos investigados, y aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Copia simple de la Escritura Pública número 108,721, emitida en fecha 15 de octubre de 2014, por el titular de la Notaría número 30 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----
2. Copia simple de la Escritura Pública número 89,386, emitida en fecha 13 de octubre de 2016, por el titular de la Notaría número 227 de la Ciudad de México.-----
3. Copia simple de la Escritura Pública número 303,152, emitida en fecha 05 de noviembre de 2018, por el titular de la Notaría número 06 de la Ciudad de México.-----
4. Copia Simple del Registro de Manifestación de Construcción folio 00000995 con número 1/06/069/2017 RECUB-059-2017, así como de su prorroga, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc.-
5. Copia simple de planos arquitectónicos identificados con las claves ACE ARQ-01, ACE ARQ-02, ACE ARQ-03, ACE ARQ-04, ACE ARQ-05, ACE ARQ-06, ACE ARQ-07, ACE ARQ-08, ACE ARQ-09, ACE ARQ-10.-----
6. Copia simple de Memoria Arquitectónica Descriptiva del proyecto investigado.-----
7. Copia simple de plano de proyecto de protección a colindancias, sin número de identificación.-----
8. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1129-151GRCA19, expedido en fecha 11 de enero de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, de la consulta al portal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México <http://certificadodigital.cdmx.gob.mx:8080/CertificadoDigital/certificado/validacionCertificado>, se tiene que el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19355-151GRCA17D, emitido en fecha 06 de julio de 2017 por esa Entidad, la cual certifica como permitida la zonificación H/4/20/Z.-----

Adicionalmente, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial del predio investigado aportado por la Alcaldía Cuauhtémoc en el expediente en el cual se actúa, se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie total de 234.50 m<sup>2</sup>, por lo que conforme con la zonificación que le aplica (H/4/20/Z), se permite lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4809-SOT-1748

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (187.6 m <sup>2</sup> ) x número de niveles (4) = superficie total de construcción	Número de viviendas
234.50 m <sup>2</sup>	4	46.9 m <sup>2</sup>	187.6 m <sup>2</sup>	(187.6)(4)= 750.4 m <sup>2</sup>	Z ( lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) *

\*la zonificación aplicable al predio conforme el Programa de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, prevé que la superficie mínima por vivienda permitida deberá ser igual o mayor a la señalada en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En conclusión, el proyecto constructivo investigado contó con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19355-151GRCA17D emitido en fecha 06 de julio de 2017, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual acredita como permitida la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc vigente.

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante reconocimiento de hechos de fecha 21 de enero de 2020, realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, una construcción a base de marcos de concreto y paredes de tabique de 4 niveles de altura. Se identificó que el proyecto constructivo ostentó un letrero con datos correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción con número RCUB-059-2017.

Por otra parte, mediante nuevo reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 25 de octubre de 2021, se hizo constar la existencia de un inmueble concluido y parcialmente habitado sin actividad de obra, con un total de 4 niveles de altura.

Esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción.

Al respecto, una persona que se ostentó como representante legal del predio investigado, compareció en esta Subprocuraduría mediante escrito de fecha 29 de enero de 2020, ingresado en la oficialía de partes de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4809-SOT-1748

la misma, a través del cual realizó diversas manifestaciones en relación con los hechos investigados, y aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Copia simple de la Escritura Pública número 108,721, emitida en fecha 15 de octubre de 2014, por el titular de la Notaría número 30 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México).-----
2. Copia simple de la Escritura Pública número 89,386, emitida en fecha 13 de octubre de 2016, por el titular de la Notaría número 227 de la Ciudad de México.-----
3. Copia simple de la Escritura Pública número 303,152, emitida en fecha 05 de noviembre de 2018, por el titular de la Notaría número 06 de la Ciudad de México.-----
4. Copia Simple del Registro de Manifestación de Construcción folio 00000995 con número 1/06/069/2017 RECUB-059-2017, así como de su prorroga, tramitados ante la Alcaldía Cuauhtémoc.-----
5. Copia simple de planos arquitectónicos identificados con las claves ACE ARQ-01, ACE ARQ-02, ACE ARQ-03, ACE ARQ-04, ACE ARQ-05, ACE ARQ-06, ACE ARQ-07, ACE ARQ-08, ACE ARQ-09, ACE ARQ-10.-----
6. Copia simple de Memoria Arquitectónica Descriptiva del proyecto investigado.-----
7. Copia simple de plano de proyecto de protección a colindancias, sin número de identificación.-----
8. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1129-151GRCA19, expedido en fecha 11 de enero de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción en el predio objeto de denuncia. Al respecto mediante el oficio DGODU/0446/2020 de fecha 10 de febrero de 2020, esa Dirección informó sobre la búsqueda en la base de datos de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas dependientes de esa Dirección General, localizando, entre otras, las documentales aportadas por el representante del inmueble denunciado, mismas que fueron proporcionadas en copia simple a través de la consulta al expediente de esa Entidad por parte del personal de esta Subprocuraduría en fecha 05 de marzo de 2020.-----

Ahora bien, del Registro de Manifestación de Construcción con número 1/06/069/2017 RECUB-059-2017 y su prorroga, ante la Alcaldía Cuauhtémoc se desprende en su capítulo de características de la obra que el proyecto investigado constara de lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre	Superficie de desplante	superficie total de construcción	Número de vivienda
234.50 m <sup>2</sup>	4	51.17 m <sup>2</sup>	183.33 m <sup>2</sup>	750.19 m <sup>2</sup>	10

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción investigada consiste en la edificación de 10 viviendas en 4 niveles de altura, la cual contó con Registro de Manifestación



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4809-SOT-1748

de Construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19355-151GRCA17D, emitido en fecha 06 de julio de 2017, que certifica como permitida la zonificación H/4/20/Z.-----

No obstante, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción y su prórroga, número 06/069/2017 RECUB-059-2017. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Calle Acero número 65, Colonia Felipe Pescador, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----
2. Contó para el proyecto investigado con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1129-151GRCA19, el cual certifica como permitida la zonificación H/4/20/Z.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, la construcción (obra nueva) de 10 viviendas en un inmueble de 4 niveles de altura concluido y parcialmente habitado.-----
4. La construcción investigada consiste en la edificación de 10 viviendas en 4 niveles de altura, 183.33 m<sup>2</sup> de desplante y 51.17 m<sup>2</sup> de área libre y contó con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Cuauhtémoc, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 19355-151GRCA17D, emitido en fecha 06 de julio de 2017, que certifica como permitida la zonificación H/4/20/Z.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción y su prórroga, número 06/069/2017 RECUB-059-2017.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4809-SOT-1748

----- R E S U E L V E -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/CRLG

