



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUL 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-2021-AO-25-SOT-15, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 15 de abril de 2021, la Titular de esta Procuraduría instruyó a la 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 ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, por los trabajos de obra que se realizan en los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y Calle Cristóbal Colón número 30 o Humboldt número 21, ambos de la Colonia Centro; Calle General Prim números 82, 110 y 114, y Paseo de la Reforma número 276, todos de la Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 01 de junio de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII 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, y 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 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

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 la materia ambiental y del ordenamiento territorial, como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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

#### 1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a 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 de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación**. ---



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

Asimismo, 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. -----

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignent los programas de desarrollo urbano. -----

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece en su artículo 76, que los polígonos de actuación se pueden constituir por un predio o **dos o más predios colindantes**, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y por **dos o más predios no colindantes**, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen. -----

En comparación con lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, establece que estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15**

Por cuanto hace al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc establece que con el objeto de salvaguardar el patrimonio cultural urbano como parte fundamental del desarrollo urbano ordenado, se podrán constituir Polígonos de Actuación para dos o más predios, para la relocalización de los usos de suelo; para la relocalización del potencial constructivo permitido y/o, en su caso, para la relotificación, en los términos de la Ley y su Reglamento. -----

Adicionalmente establece que en el Polígono de Actuación, únicamente en el territorio de aplicación del presente programa, al menos uno de los predios que lo constituyen deberá tener un inmueble con valor patrimonial, éste podrá ceder su potencial constructivo no edificado al Polígono de Actuación, para que sea redistribuido respetando los criterios para determinar las alturas en zona histórica indicados en este Programa Parcial, siempre y cuando se elabore un proyecto para la conservación del inmueble con valor patrimonial, condicionada para ello el polígono a la ejecución de la obra de conservación. Exclusivamente el proyecto de conservación del inmueble de valor patrimonial y con la finalidad de que se puedan llevar a cabo, éste deberá contar con las autorizaciones emitidas por los institutos federales competentes, según aplique y por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Así mismo, en los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.-----

Por otra parte, el artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará el sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano". -----

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15**

las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Ahora bien, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y Calle Humboldt número 21, Colonia Centro, les corresponde la zonificación **HO/8/20** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles de altura máximo, 20% de área libre mínima). -----

Adicionalmente, ambos predios colindan con el inmueble ubicado en Avenida Juárez número 97, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, y dentro del Perímetro "B" de la Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización de Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por otra parte, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, a los predios ubicados en Calle General Prim, números 82, 110 y 114, todos de la Colonia Juárez, les corresponde la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura máximo, 20% de área libre mínima, Densidad Alta: 1 Vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). Adicionalmente, los predios referidos se encuentran dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---

En ese tenor, de conformidad con el Programa Delegacional antes mencionado, al predio ubicado en Paseo de la Reforma número 276, Colonia Juárez, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máximo, 20% de área libre mínima, Densidad Alta: 1 Vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Paseo de la Reforma, Tramo A - B de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. -----

Adicionalmente, el predio referido colinda con el inmueble ubicado en Calle Copenhague número 19, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en los predios investigados lo siguiente: para el predio ubicado en **Avenida Juárez número 95** se constató un inmueble de un nivel de altura en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante sin constatar indicios de trabajos de construcción, constatando dicho inmueble en desuso y sin advertir trabajos de obra durante el último reconocimiento de hechos; por otra parte, para el predio ubicado en **Calle Humboldt número 21** se constató un área libre de construcción utilizado como estacionamiento para el establecimiento mercantil del predio de Avenida Juárez número 95, sin constatar indicios de construcción durante el último reconocimiento de hechos; ahora bien, para el predio ubicado en **Paseo de la Reforma número 276** se constató un inmueble preexistente de entre 13 y 15 niveles de altura en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento con giro de hotel denominado "Marriott" así como otro establecimiento con giro de restaurante en planta baja, sin constatar trabajos de construcción durante



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

el último reconocimiento de hechos; para el predio ubicado en **Calle General Prim número 82** se constató un inmueble preexistente de un nivel de altura el cual advierte la leyenda "estacionamiento público" sin constatar su funcionamiento y sin advertir trabajos de construcción; por cuanto hace a los predios ubicados en **Calle General Prim números 110 y 114** se constató que ambos colindan entre si y están delimitados por muros de mampostería, utilizándose para estacionamiento y sin constatar trabajos de construcción durante el último reconocimiento de hechos. -----

A mayor abundamiento, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra de los predios 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 obra que se ejecutan en los predios investigados.-----

En respuesta a lo anterior, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral responsable de los predios objeto de investigación, presentó escrito en fecha 18 de junio de 2021, en el cual realiza diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia de los siguientes Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo: -----

DOMICILIO	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo - Folio	Superficie del Terreno	Zonificación	Superficie Máxima de Construcción
Avenida Juárez número 95, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc	36136-151DIRO18	811.00 m <sup>2</sup>	HO/8/20	5,190.40 m <sup>2</sup>
Calle Humboldt número 21, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc	36141-151DIRO18	365.00 m <sup>2</sup>	HO/8/20	2,336.00 m <sup>2</sup>
Calle General Prim número 82, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc	28640-151DICA18	999.47 m <sup>2</sup>	HM/4/20/A	3,198.30 m <sup>2</sup>
Calle General Prim número 110, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc	4372-151DIRO20	375.00 m <sup>2</sup>	HM/4/20/A	1,200.00 m <sup>2</sup>
Calle General Prim número 114, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc	29736-151DICA17	517.80 m <sup>2</sup>	HM/4/20/A	1,656.96 m <sup>2</sup>
Paseo de la Reforma número 276, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc	26605-151DIRO17	2,463.75 m <sup>2</sup>	HM/5/20/A HM/40/20/Z	78,840.00 m <sup>2</sup>

Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo de los predios investigados



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

Por otra parte, presentó copia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, a través del cual se emitió el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado para los predios investigados; así como copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 35370-151DIRO18, el cual cita el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, con el cual se aprobó la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado para los predios investigados. Dentro del mismo Dictamen se realizó un análisis, desprendiéndose a partir de la zonificación aplicable, el número de niveles, el área de desplante, el área libre y la superficie máxima de construcción para cada uno de los predios que conforman dicho polígono, tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

DOMICILIO	Superficie	Zonificación	Área Libre Mínima		Área de Desplante		Superficie Máxima de Construcción	CUS	Niveles	Densidad
	m²		m²	%	m²	%	m²	V.A.T.		
Avenida Juárez No. 95	811.00	HO/8/20	162.20	20	648.80	80	5,190.40	6.40	8	*
Calle Humboldt No. 21	365.00		73.00	20	292.00	80	2,336.00	6.40	8	*
Calle General Prim No. 82	999.47	HM/4/20/A	199.89	20	799.58	80	3,198.30	3.20	4	A
Calle General Prim No. 110	375.00		75.00	20	300.00	80	1,200.00	3.20	4	A
Calle General Prim No. 114	517.80		103.56	20	414.24	80	1,656.96	3.20	4	A
Paseo de la Reforma No. 276	2,463.75	HM/40/20/Z	492.75	20	1,971.00	80	78,840.00	32.00	40	Z

\*El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.  
"Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

Tabla de superficies de los predios que conforman el polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017.





EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

En razón de lo anterior, se tiene que el polígono de actuación consiste en relocalizar a los predios ubicados en la **Avenida Juárez** número **95** y **Humboldt** número **21**, 5,840.98 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, del predio ubicado en calle Paseo de la Reforma número 276, en los 14 niveles del edificio, para quedar con 13,367.38 m<sup>2</sup> de construcción (7,526.40 m<sup>2</sup> de los predios y 5,840.98 m<sup>2</sup> relocalizados del predio ubicado en la calle de Paseo de la Reforma número 276), así mismo mediante la aplicación del Instrumento de Desarrollo Urbano denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, se incrementa el área de desplante en conjunto de 940.80 m<sup>2</sup> a 1,146.84 m<sup>2</sup>, quedando con un área libre de 29.16 m<sup>2</sup>. -----

En el predio ubicado en calle **General Prim** número **82**, se relocalizan 9,371.78 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo del predio ubicado en la calle de Paseo de la Reforma número 276, en los 15 niveles del edificio, para quedar con 12,570.08 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo (3,198.30 m<sup>2</sup> del predio y 9,371.78 m<sup>2</sup> relocalizados del predio ubicado en la calle de Paseo de la Reforma número 276), así mismo mediante la aplicación del Instrumento de Desarrollo Urbano denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, se incrementara el área de desplante de 799.58 m<sup>2</sup> a 930.45 m<sup>2</sup>, quedando un área libre de 69.02 m<sup>2</sup>. -----

En los predios ubicados en calle **General Prim** números **110** y **114**, se relocalizaran 8,667.54 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo del predio ubicado en la calle de Paseo de la Reforma número 276, en los 14 niveles del edificio, para quedar con 11,524.50 m<sup>2</sup> de construcción (2,856.96 m<sup>2</sup> de los predios y 8,667.54 m<sup>2</sup> relocalizados del predio ubicado en la calle de Paseo de la Reforma número 276), así mismo mediante la aplicación del Instrumento de Desarrollo Urbano denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, se incrementará el área de desplante conjunto de 714.24 m<sup>2</sup> a 886.50 m<sup>2</sup>, quedando un área libre de 6.30 m<sup>2</sup>. -----

En el proyecto que corresponde al predio ubicado en la calle de **Paseo de la Reforma** número **276**, la relocalización consiste en quedar con un desplante de 2,463.75 m<sup>2</sup>; de acuerdo a la Manifestación de Construcción Tipo C número RCUC-007-2006 1/06/198/06 de fecha 05 de diciembre de 2006, para quedar con 22,437.48 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, así mismo se relocalizan 5,840.98 m<sup>2</sup>, de potencial de desarrollo a los predios ubicados en la Avenida Juárez número 95 y Humboldt número 21; 9,371.78 m<sup>2</sup>, de potencial de desarrollo al predio ubicado en calle General Prim número 82 y 8,667.54 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo a los predios ubicados en la calle de General Prim números 110 y 114. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

Por lo que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorizo en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, la siguiente relocalización de los usos y destinos en los predios investigados: -----

DOMICILIO	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Avenida Juárez No. 95 y Humboldt No. 21	1,176.00	Habitacional con Oficinas	Hasta 14 (catorce)	29.16	1,146.84	7,526.40 S.N.B.	*
		Habitacional Mixto				5,840.98 S.N.B. <sup>(1)</sup>	Z
Calle General Prim No. 82	999.47	Habitacional Mixto	Hasta 15 (quince)	69.02	930.45	3,198.30 S.N.B.	A
						9,371.78 S.N.B. <sup>(2)</sup>	Z
Calle General Prim Nos. 110 y 114	892.80	Habitacional Mixto	Hasta 14 (catorce)	6.30	886.50	2,856.96 S.N.B.	A
						8,667.54 S.N.B. <sup>(2)</sup>	Z
Paseo de la Reforma No. 276	2,463.75	Habitacional Mixto	Hasta 16 (dieciséis)	0.0	2,463.75	22,437.48 S.N.B.	Z

\*El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.  
(1) Potencial relocalizado del predio ubicado en calle Paseo de la Reforma número 276.  
(2) Potencial relocalizado del predio ubicado en calle Paseo de la Reforma número 276 para uso de Hotel.  
"Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

Polígono de Actuación mediante el Sistema Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017.

No obstante a lo anterior, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente para el predio investigado: -----

1. A los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y calle Humboldt número 21, Colonia Centro, les aplica la zonificación **HO/8/20** (Habitacional con oficinas, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

2. A los predios ubicados en calle **General Prim números 82, 110 y 114**, colonia Juárez, les aplica la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), y al predio ubicado en **Calle Paseo de la Reforma número 276**, colonia Juárez, le aplica la zonificación directa **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo, le aplica la zonificación **HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Paseo de la Reforma, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -
3. A los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y calle Humboldt número 21, Colonia Centro, les aplica la Norma General de Ordenación No.19, así como las Normas de Ordenación Particulares Coeficientes de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS), Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, Calculo de número de viviendas permitidas, Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, De las tablas de usos permitidos, Usos del suelo prohibidos, Criterios para determinar las alturas en zona histórica, Fusión o subdivisión de predios, Norma de ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura de utilidad pública y de interés general, Norma de Ordenación Particular para la instalación de sanitarios públicos. -----
4. A los predios ubicados en calle General Prim números 82, 110 y 114, colonia Juárez y Calle Paseo de la Reforma número 276, colonia Juárez, les aplica las Normas Generales de Ordenación número 01, 04, 07, 08, 09, 11, 17, 18, 19, 26, 27 y 28, así como la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, la Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados y la Norma de Ordenación Particular para Usos Sujetos a Regulación Específica; adicionalmente, al predio ubicado en calle Paseo de la Reforma número 276, Colonia Juárez, le aplican las Normas Generales de Ordenación número 10 y 12. -----
5. De conformidad con el listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

*Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, los inmuebles que se localizan dentro de los predios ubicados en Avenida Juárez número 95, Calle Humboldt número 21, colonia Centro; calle General Prim números 82, 110 y 114 y Calle Paseo de la Reforma número 276, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, no son afectos al patrimonio cultural urbano o de valor artístico o valor patrimonial. -----*

6. *El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico establece que al menos uno de los predios que constituyen el polígono de actuación deberá tener un inmueble con valor patrimonial, y toda vez que los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y calle Humboldt número 21, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, los cuales se encuentran dentro del territorio de aplicación de dicho Programa Parcial, no cuentan con ningún inmueble con valor patrimonial, **no son susceptibles** a la aplicación del Instrumento de Desarrollo Urbano denominado Polígonos de Actuación, y por lo tanto no pueden formar parte del polígono de actuación aprobado en el Dictamen SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, en consecuencia, dicho Dictamen **fue emitido de forma indebida.** -----*

Por otra parte, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el Dictamen del polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, se encuentra en un procedimiento de revocación, pendiente de determinar. -----

Por otra parte, la Alcaldía Cuauhtémoc informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción vigente para los predios investigados. -----

En conclusión, se tramitó para los predios investigados el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, el cual fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Parcial de Desarrollo Centro Histórico, toda vez que los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y Calle Humboldt número 21, los cuales se encuentran dentro del territorio de aplicación de dicho Programa Parcial, no cuentan con ningún inmueble con valor patrimonial, por lo tanto, no son susceptibles a la aplicación del Instrumento de Desarrollo Urbano denominado Polígonos de Actuación; encontrándose en un -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15**

procedimiento de revocación por parte de la autoridad emisora, sin que a la fecha de la emisión de la presente se hayan constatado trabajos constructivos en ningún predio. -----

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. De acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico, los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y Calle Humboldt número 21, Colonia Centro, les corresponde la zonificación **HO/8/20** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles de altura máximo, 20% de área libre mínima). -----

Adicionalmente, ambos predios colindan con el inmueble ubicado en Avenida Juárez número 97, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, y dentro del Perímetro "B" de la Zona de Monumentos Históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y Autorización de Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Por otra parte, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, los predios ubicados en Calle General Prim, números 82, 110 y 114, todos de la Colonia Juárez, les corresponde la zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura máximo, 20% de área libre mínima, Densidad Alta: 1 Vivienda por cada 33 m2 de la superficie del terreno). Adicionalmente, los predios referidos se encuentran dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que les aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En ese tenor, de conformidad con el Programa Delegacional antes mencionado, al predio ubicado en Paseo de la Reforma número 276, Colonia Juárez, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura máximo, 20% de área libre mínima, Densidad Alta: 1 Vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Paseo de la Reforma, Tramo A - B de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. -----

Adicionalmente, el predio referido colinda con el inmueble ubicado en Calle Copenhague número 19, el cual es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en los predios investigados lo siguiente: para el predio ubicado en **Avenida Juárez número 95** se constató un inmueble de un nivel de altura en el cual se encuentra en funcionamiento un establecimiento mercantil con giro de restaurante sin constatar indicios de trabajos de construcción, constatando dicho inmueble en desuso y sin advertir trabajos de obra durante el último reconocimiento de hechos; por otra parte, para el predio ubicado en **Calle Humboldt número 21** se constató un área libre de construcción utilizado como estacionamiento para el establecimiento mercantil del predio de Avenida Juárez número 95, sin constatar indicios de construcción durante el último reconocimiento de hechos; ahora bien, para el predio ubicado en **Paseo de la Reforma número 276** se constató un inmueble preexistente de entre 13 y 15 niveles de altura en el cual se encuentra en funcionamiento un



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15

establecimiento con giro de hotel denominado "Marriott" así como otro establecimiento con giro de restaurante en planta baja, sin constatar trabajos de construcción durante el último reconocimiento de hechos; para el predio ubicado en Calle General Prim número 82 se constató un inmueble preexistente de un nivel de altura el cual advierte la leyenda "estacionamiento público" sin constatar su funcionamiento y sin advertir trabajos de construcción; Por cuanto hace a los predios ubicados en Calle General Prim números 110 y 114 se constató que ambos colindan entre si y están delimitados por muros de mampostería, utilizándose para estacionamiento y sin constatar trabajos de construcción durante el último reconocimiento de hechos. -----

3. Se tramitó para los predios investigados el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, el cual fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Parcial de Desarrollo Centro Histórico, toda vez que los predios ubicados en Avenida Juárez número 95 y Calle Humboldt número 21, los cuales se encuentran dentro del territorio de aplicación de dicho Programa Parcial, no cuentan con ningún inmueble con valor patrimonial, por lo tanto, no son susceptibles a la aplicación del Instrumento de Desarrollo Urbano denominado Polígonos de Actuación; encontrándose en un procedimiento de revocación por parte de la autoridad emisora, sin que a la fecha de la emisión de la presente se hayan constatado trabajos constructivos en ningún predio. -----

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 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: -----

----- RESUELVE -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-25-SOT-15**

**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.-** 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/WOB/LLP