



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 AGO 2023**,

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4878-SOT-1761 y acumulados PAOT-2019-4930-SOT-1776, PAOT-2020-3487-SOT-742, PAOT-2021-365-SOT-77, PAOT-2022-356-SOT-73, PAOT-2022-388-SOT-78, PAOT-2022-504-SOT-104, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 2 y 5 de diciembre de 2019, 18 de noviembre de 2020, 21 de enero de 2021, 11, 13, 19 de enero de 2022, siete personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano), construcción (obra nueva y protección civil), ambiental (impacto ambiental) y factibilidad de servicios, por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en San Luis Potosí número 134, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 13 de diciembre de 2019, 6 de enero de 2020, 24 de septiembre 2021, 27 de enero y 2 de febrero de 2022.

Para la atención de las denuncias, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, 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, así como 86 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, 1, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 7 de agosto, 29 de septiembre y 4 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos 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 desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano), construcción (obra nueva y protección civil), ambiental (impacto urbano) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

sus Normas Técnicas Complementarias, Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las anteriores 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 (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano) y construcción (obra nueva)

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende 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.

Por otro lado, 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.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio ubicado en San Luis Potosí número 134, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio denunciado, se documentó lo siguiente:

- **21 de enero de 2020** – Se constató un predio cuyo frente se constató la delimitación del mismo por una fachada de 1 nivel preexistente así como tapiales metálicos, mientras que en el interior se observó desplantado en la parte oriente la edificación en obra negra de 1 nivel y habilitado de varilla para el segundo nivel, por otra parte se observó un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 2339 1/06/163/RCUB-002-18, con vigencia del 26 de octubre de 2018 hasta el 26 de octubre de 2021.
 - **06 de noviembre de 2020** – Se observó un predio delimitado por tapiales, en los que se exhibían dos letreros con datos de la Cedula de Publicitación Vecinal para obra nueva consistente en la edificación de 60 departamentos distribuidos en 2 cuerpos constructivos de 10 y 6 niveles, los cuales comprenden una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 6.780.64 m², del



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 2339 1/06/163/RCUB-002-18, con vigencia del 26 de octubre de 2018 hasta el 26 de octubre de 2021, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 13569-151PAJA18 y el Polígono de Actuación SEDUVI/CGDU/DIDU/2114/2019. Es importante mencionar que en el interior del predio se identificaron 2 cuerpos constructivos de 5 niveles con el habilitado de acero y cimbra para columnas y tráves del 6to nivel, cabe señalar que dichos trabajos se encontraron en etapa de obra negra.

- **11 de noviembre de 2020** – Se constataron sellos de suspensión impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/781/2020 en fecha 10 de noviembre de 2020, así como sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc con número de procedimiento OVO/758/2020 de fecha 11 de noviembre de 2020. Durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos.
- **20 de septiembre de 2021** – Se constató la edificación de 5 niveles en etapa de obra negra con habilitado de varilla para el 6to nivel, así como vestigios de sellos de suspensión impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, bajo el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/781/2020 en fecha 10 de noviembre de 2020, así como sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc con número de procedimiento OVO/758/2020 de fecha 11 de noviembre de 2020. Durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos.
- **24 de febrero de 2022** – Se constató que el inmueble objeto de denuncia respecto a su colindancia sur cuenta con un remetimiento de aproximadamente 70.00 cm, mientras que en su colindancia oriente cuenta con una separación de 50.00 cm.
- **01 de abril de 2022** – Se constató un inmueble conformado por cuerpos constructivos en etapa de obra negra, de los cuales el ubicado al frente del predio consta de 6 niveles, mientras que el desplantado al fondo del predio de 8 niveles y habilitado de varillas para el 9no nivel.
- **22 de junio de 2022** – Se observaron dos cuerpos constructivos en etapa de obra gris ubicados al frente y fondo del predio, de 6 y 10 niveles respectivamente, en los cuales se realizaban trabajos consistentes en el trazado de instalaciones. Por otra parte se observó un letrero con la leyenda "AMPLIACIÓN OBRA NUEVA LICENCIA "C" NUM 000267" para 60 departamentos distribuidos en 2 torres de 6 y 10 niveles.
- **25 de julio de 2023** – Finalmente se observó un inmueble de 6 y 10 niveles en etapa de obra blanca, al momento de la diligencia no se constataron trabajos constructivos, ni letrero que advierta las características de la obra. Cabe mencionar que se observó que parte de la fachada de planta baja por sus remates arquitectónicos de estilo ecléctico es de carácter preexistente.

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, mediante escritos recibidos en esta Procuraduría en fechas 28 de enero de 2020 y 5 de febrero de 2020, una persona quien se ostentó como Representante Legal de la persona propietaria del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, asimismo remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

- Licencia de Fusión de Predios número 002/2018, de fecha 25 de enero de 2018, la cual comprende los predios con números 132, 134 y 134A, de San Luis Potosí, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 313, de fecha 23 de febrero de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37160-151ACVI19 de fecha 24 de septiembre de 2019, el cual certifica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).
- Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDU/D-POL/027/2019 de fecha 9 de septiembre de 2019 para el aprovechamiento de un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², con una superficie de desplante de 892.39 m² (63.35%) y 516.29 m² (36.65%) de área libre.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva folio 2339 registro 1/06/163/RCUB-002-18 con vigencia al 26 de octubre de 2021, para un proyecto consistente en la edificación de 8 viviendas en 2 niveles y comercio, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 1,247.92 m², desplantados en 962.22 m² (68.31%) y con un área libre de 446.46 m² (31.69%).
- Memoria Descriptiva del Proyecto San Luis Potosí #134, para el proyecto de 8 viviendas y comercio en 2 niveles.
- 8 planos arquitectónicos para el proyecto de 8 viviendas y comercio en 2 niveles.
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2890/2018 de fecha 13 de julio de 2018, mediante el cual se emite Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial (...) para llevar a cabo el proyecto de rehabilitación, conservación incluyendo la fachada principal así como la incorporación de obra nueva (ampliación) en el inmueble referido para comercios en Planta Baja y 8 viviendas en la planta alta, en 2 niveles (2 sótanos + P.B. + 1 nivel), con una altura de 7.90 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banqueta de 1,930.25 m² (...)".
- Visto bueno oficio número 2265-C/1425 de fecha 22 de agosto de 2018, para la conservación y adecuación de la fachada principal, con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del entonces Instituto Nacional de Bellas Artes.
- Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0689/18 DESU/1017184/2018 DV/3260/18, de fecha 26 de abril de 2018, expedido por la Dirección Ejecutiva de Servicios Usuarios de la Dirección General para un proyecto de 8 viviendas y comercio en planta baja, con una superficie de construcción de 1,930.25 m² s.n.m.b.

En razón de lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría por medio del oficio PAOT-05-300/300-1273-2020 de fecha 2 de marzo de 2020, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/416/2020 de fecha 10 de marzo de 2020, remitió en copia certificada el Dictamen y Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 y SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019, ambos de fecha 9 de diciembre de 2019, para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², con una superficie de desplante de 892.39 m² (63.35%) y 516.29 m² (36.65%) de área libre.

Por otro lado, esta Subprocuraduría giro los oficios PAOT-05-300/300-247-2019 y PAOT-05-300/300-1274-2020 de fechas 16 de enero y 2 de marzo de 2020, a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se solicitó informe si emitió algún Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa HC/6/20/Z o con la aplicación de polígono de actuación, así como remitir copia certificada de los mismos.

Asimismo, a través del oficio PAOT-05-300/300-1275 de fecha 2 de marzo de 2020, se solicitó a la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la misma Secretaría, informe si se ingresó trámite para la Inscripción en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de esa Entidad, Polígonos de Actuación, así como remitir copia certificada de los mismos.

En respuesta a los oficios referidos líneas arriba, la Dirección de Registros de Planes y Programas de esa Secretaría, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/912/2021 de fecha 26 de abril de 2021, informó que se localizaron datos de inscripción en el libro V Polígonos de Actuación, número de acta 547, volumen Dos de fecha de inscripción 25 de febrero de 2020 del Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², con una superficie de desplante de 892.39 m² (63.35%) y 516.29 m² (36.65%) de área libre, asimismo hizo de conocimiento que localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5726-151NEAL20 de fecha 22 de junio de 2020, el cual certifica el aprovechamiento de dicho polígono. Cabe señalar que remitió copia certificada de dichas documentales.

De igual manera, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/439/2022 de fecha 23 de febrero de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la multicitada Secretaría, remitió en copia simple el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0030/2021 de fecha 12 de enero de 2021, En el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo las intervenciones de obra mayor del proyecto de remodelación, modificación y ampliación de obra nueva, para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², con una superficie de desplante de 892.39 m² (63.35%) y 516.29 m² (36.65%) de área libre.

Por otra parte, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-986-2022 de fecha 17 de febrero de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, permitió a esta Subprocuraduría realizar la consulta del expediente formado para el predio objeto de investigación, consulta que se realizó el día 3 de marzo de 2022, de la cual se obtuvieron escaneos digitales, entre otras de las siguientes documentales:



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

- Manifestación de Construcción tipo "C", número RCUC-001-2021 con vigencia a 13 de diciembre de 2024, para la ampliación de una superficie de construcción de 4,633.51 m², distribuida en la Torre "A" 4 niveles y 10 niveles en Torre "B".
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10185-151NEAL21 de fecha 15 de julio de 2021, el cual certifica el aprovechamiento del Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², con una superficie de desplante de 892.39 m² (63.35%) y 516.29 m² (36.65%) de área libre.
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGPU/2301/2021 SEDUVI/DGU.21/DEIU/047/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, **cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m²**, sujeto a Medidas de Integración Urbana y Condicionantes.

Al respecto, del análisis comparativo realizado a la zonificación base, al Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019, Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo y las Manifestaciones de Construcción Registradas, se desprende lo siguiente:

Documento	Superficie del terreno m ²	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie de Construcción m ²	Número de viviendas
			m ²	m ²		
PDDU VIGENTE "CUAUHTEMOC" HC/6/20/Z	1,408.68	6	281.74 (20.00%)	1,126.94 (80.00%)	6,761.64	Z Las que el proyecto determine
CUZUS 5726-151NEAL20 10185-151NEAL21 POLIGONO SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019	1,408.68	6 y 10	516.29 (36.65%)	892.39 (63.35%)	6,760.64 s.n.b.	60
RMC B 1/06/163/RCUB-002-18	1,408.68	2	446.46 (31.69%)	962.22 (68.31%)	Habitable 1,247.92 s.n.b. No habitable 2,760.86 b.n.b.	8
					Total 4,891.11	
RMC C RCUC-001-2021 (Ampliación)	1,408.68	4*** y 10	63.35 *** (36.65%) ***	892.39 (63.35%)	Existente: 4,633.51*** Ampliación: 5,163.73 *** s.n.b.	Ampliación: 19 y 33
					Total: 9,797.24***	60
DIU SEDUVI/DGPU/2301/2021 SEDUVI/DGU.21/DEIU/047/2021	1,408.68	6 y 10	516.29 (36.65%)	892.39 (63.35%)	6,760.64 s.n.b.	60

***Inconsistencias identificadas en el documento

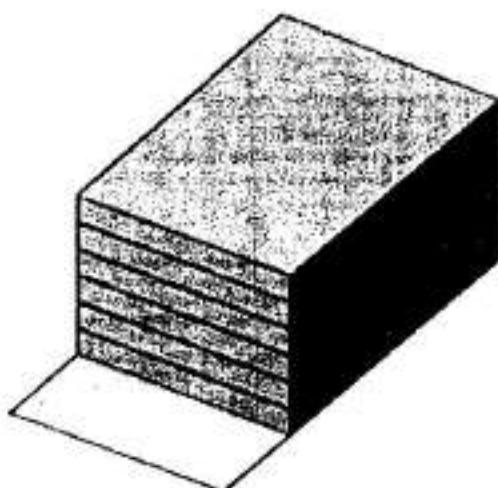
Ahora bien, dicho Dictamen y Acuerdo, plantean la relocalización de 1,407.30 m² de potencial constructivo de los primeros 6 niveles a los niveles del 7 al 10, manteniendo 6,760.64 m² como potencial de desarrollo, lo cual es 1 metro menor a lo establecido en la zonificación e incrementar el área libre a 516.29 m² (36.65%)



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

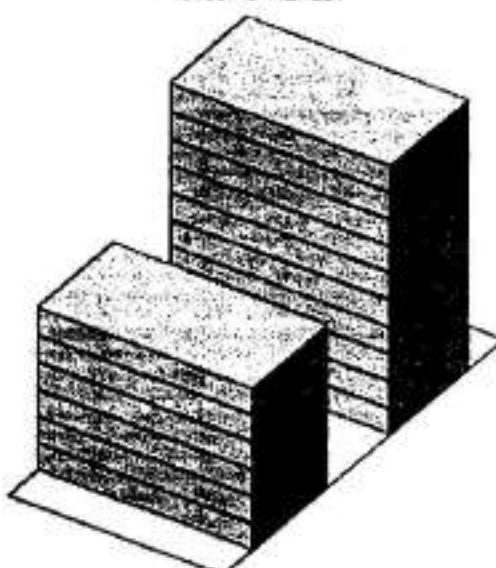
al reducir la superficie de desplante a 892.39 m² (63.35%). Lo anterior, gráficamente se traduce de la siguiente manera:

Imagen 1: Volumetría de la zonificación base HC/6/2012



Fuente: PAOT -Volumetría realizada en software AutoCad

Imagen 2: Volumetría del Polígono de actuación
SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019 y CÚZUS-5728-151NEAL20
10185-151NEAL21



Fuente: PAOT -Volumetría realizada en software AutoCad

No obstante, lo anterior, resulta de vital importancia señalar que de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, específicamente en el apartado 6.2.2 intitulado De Regulación, se establece que los instrumentos de regulación son las normas y procedimientos que imponen restricciones al dominio, uso, destino y aprovechamiento del suelo.

Dentro de los instrumentos de regulación se encuentra la figura del Polígono de Actuación, para lo cual el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en comento dispone textualmente lo siguiente: _____

"... Polígonos de Actuación"

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán constituir **Polygonos de Actuación en las Áreas de Actuación**, señaladas en el **Programa General de Desarrollo Urbano**. 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, y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la reloftificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

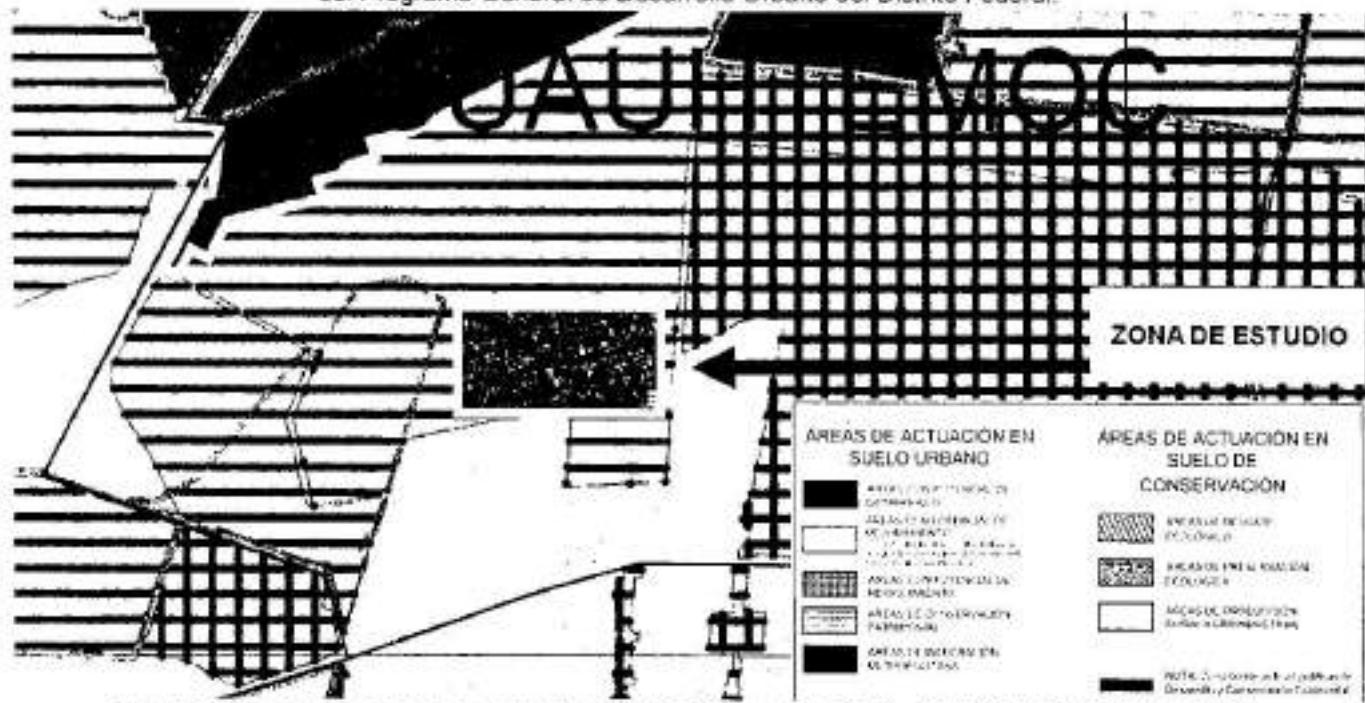
rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos. (...)».

Énfasis Añadido

De la lectura a lo establecido en el Programa Delegacional que nos ocupa, se da cuenta que, si bien en la Alcaldía Cuauhtémoc se tiene permitido la constitución de Polígonos de Actuación, el mismo establece como restricción que únicamente se podrá realizar la constitución de dicho instrumento de desarrollo urbano, en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Luego entonces resulta necesario señalar que de conformidad con el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, el predio objeto de investigación se encuentra fuera del polígono de Área con Potencial de Desarrollo denominado Zona donde Aplican Políticas de Desarrollo y Conservación Patrimonial, lo anterior de conformidad con el Plano E12 "Áreas de Actuación" anexado en el citado Decreto, por lo que no resulta susceptible de aplicación para polígonos de actuación, tal como se puede observar en la siguiente Imagen: _____

Imagen 3: Ubicación del predio de mérito respecto a las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Fuente: PAOT –Sobreposición de base cartográfica Google Earth Pro y PLANOE12 – ÁREAS DE ACTUACIÓN (PGDU-DF)
DECRETO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ATUACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA GDOF EN FECHA 21 DE ENERO DE 2006.



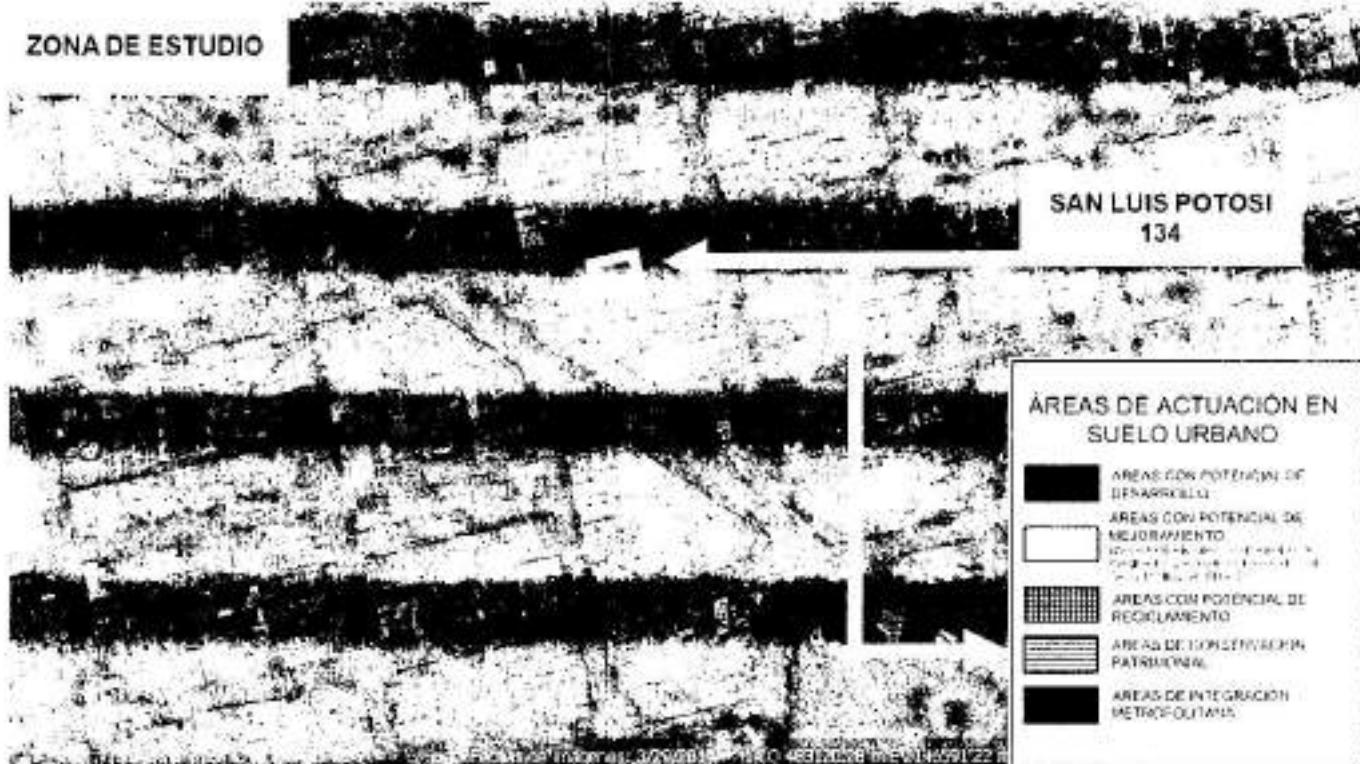
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

“我覺得這就是我所要的，我所要的不是你，而是你。”

Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

Imagen 4: Ubicación del predio de mérito respecto a las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Fuente: PAOT –Sobreposición de base cartográfica Google Earth Pro y PLANOE12 – ÁREAS DE ACTUACIÓN (PGDU-DF)
DECRETO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ATUACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO
FEDERAL, PUBLICADO EN LA GOFE EN FECHA 21 DE ENERO DE 2005.

Lo anterior cobra relevancia, pues como ha quedado demostrado se da cuenta que la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 y SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019, ambos de fecha 9 de diciembre de 2019, fueron emitidos mediante error, en virtud de lo anterior, se ubican en el supuesto establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual 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 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 del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten (...)".

Énfasis añadido

En tales consideraciones, resulta oportuno señalar que el artículo 28 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, establece lo siguiente:



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

"(...) Artículo 28.- Cuando se trate de actos favorables al interesado, la autoridad competente podrá ejercer su acción ante el Tribunal, dentro de los cinco años siguientes a la fecha en que haya sido notificada la resolución. En caso de que dichos actos tengan efectos de trato sucesivo, la autoridad competente podrá demandar la nulidad, en cualquier momento, pero la sentencia que el órgano jurisdiccional administrativo dicte, sólo podrá retrotraer sus efectos hasta los cinco años anteriores a la presentación de la demanda (...)"

Énfasis añadido

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad de conformidad con los dispositivos legales antes mencionado, en contra de la Constitución del Polígono de Actuación Acuerdo SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 y Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019, ambos de fecha 9 de diciembre de 2019, en el cual se aprueba un proyecto de 60 viviendas y la relocalización de 1,407.30 m² de potencial constructivo de los primeros 6 niveles a los niveles del 7 al 10, manteniendo 6,760.64 m² como potencial de desarrollo, y en caso de existir contra los demás instrumentos en los cuales se haya reconocido una zonificación distinta a la zonificación aplicable al predio de mérito, es decir HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). _____

Por otra parte, dentro de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se identificaron inconsistencias respecto a la captura del área libre mínima, así como en la superficie existente en la Manifestación de Construcción C folio RCUC-001-2021, donde es importante mencionar que se registró una superficie existente habitable de $1,247.92 \text{ m}^2$ + una ampliación de $5.163.73 \text{ m}^2 = 6.411.65 \text{ m}^2$.

Además, se tiene que el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0030/2021 de fecha 12 de enero de 2021, en el cual se emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo las intervenciones de obra mayor del proyecto de remodelación, modificación y ampliación de obra nueva, para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², con una superficie de desplante de 892.39 m² (63.35%) y 516.29 m² (36.65%) de área libre.

De igual manera, cuenta con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGPU/2301/2021-SEDUVI/DGU.21/DEIU/047/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, para un proyecto de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6.760.64 m², sujeto a Medidas de Integración Urbana y Condicionantes. ----

No obstante lo anterior, como ha sido mencionado en líneas que anteceden, al haberse utilizado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5726-151NEAL20 de fecha 22 de junio de 2020, en el cual se ejerció la zonificación otorgada por la aplicación de la Constitución del Polígono de Actuación Acuerdo SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 y Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019, ambos de fecha 9 de diciembre de 2019, mismos que fueron emitidos mediante error, una vez que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, inicie Juicio de Lesividad, en contra del Certificado en comento y una vez seguidas las etapas procesales correspondientes y en su caso se declare la nulidad del mismo corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" con folio RCUC-001-2021, así



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

2.- Protección Civil.

De conformidad con los artículos 56 y 58, de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, establecen que las obras de construcción están sujetos a contemplar con el Programa Interno de Protección Civil, los cuales contendrán un estudio integral y detallado para salvaguardar la integridad física de las personas que se encuentren en el mismo.

Por otra parte, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece los requisitos para las Manifestaciones de Construcción tipo B y C, dentro de los cuales se solicita el proyecto de protección a colindancias.

Durante el reconocimiento de hechos realizado el día 24 de febrero de 2022, en las inmediaciones del predio denunciado, se observó que el inmueble objeto de denuncia respecto a su colindancia sur se encuentra remetido aproximadamente 70.00 cm, mientras que en su colindancia oriente cuenta con una separación de 50.00 cm.

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-986-2022 de fecha 17 de febrero de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, permitió a esta Subprocuraduría realizar la consulta del expediente formado para el predio objeto de investigación, consulta que se realizó el día 3 de marzo de 2022, de la cual se obtuvieron escaneos digitales, entre otras de las siguientes documentales:

- Estudio de Mecánica de suelos, procedimiento constructivo y proyecto de protección a colindancias, proyecto dentro del cual se contempla un cajón de cimentación libre de excentricidades con pilas de fricción para el control de tensiones, asimismo, contempla una separación de colindancias mínimas de 37 cm al oriente, 52 cm al sur y 20 cm al poniente.

Por lo antes mencionado, no se advierten incumplimientos en la materia, no obstante, a efecto de mejor proveer, en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-989-2022 de fecha 17 de febrero de 2022, la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/641/2022 de fecha 27 de abril de 2022, informó que realizó visita al inmueble en cuyo exterior se apreció la falta de medidas de seguridad, por lo cual se solicitó la verificación administrativa con el oficio folio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/641/2022.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir a esta Procuraduría el resultado que recaiga a la verificación administrativa solicitada por la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de esa Alcaldía mediante el oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/641/2022.

3.- En materia de impacto ambiental.

De conformidad con el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, en su artículo 6, numeral II, inciso N), establece que las obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, requieren Autorización en Materia de Impacto Ambiental y Riesgo.



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

Al respecto, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-10697-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, emitido por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/007992/2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, informó que con motivo del proyecto denominado "Cuadra 134" en fecha 22 de octubre de 2021 se ingresó Estudio de Daño Ambiental con folio 04083/2021 con expediente administrativo DEIAR-EDA-732/2021, para la regularización del avance de niveles 2, 3 y 4 de ambas torres del conjunto habitacional de 60 viviendas. -----

Asimismo, hizo de conocimiento que dicha Autoridad emitió el Dictamen de Daño Ambiental con número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004783/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, por otra parte en fecha 7 de junio de 2022 los particulares solicitaron visto bueno de equivalencia de la estimación de daño ambiental, mismo que se encuentra en evaluación. -----

De lo antes expuesto, se concluye que inicialmente el multicitado proyecto ejecutado de 60 viviendas distribuidas en dos torres de 6 y 10 niveles, no contó con Manifestación de Impacto Ambiental, sino con Dictamen de Daño Ambiental con número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004783/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, en el cual se dictaminó sanción económica, por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cumplir con la sanción económica recaída en dicho dictamen. -----

4. Factibilidad de Servicios.

Como se expuso en el apartado 1.- desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano) y construcción (obra nueva), la construcción de 2 torres de 6 y 10 niveles para albergar hasta 60 viviendas y comercio en planta baja, cuya superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 6,760.64 m², ejecutada en el predio de mérito, si bien contó con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGPU/2301/2021 SEDUVI/DGU.21/DEIU/047/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, este se encuentra viciado de origen, toda vez que se acoge y adecua al polígono de actuación descrito en el apartado que zonificación, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proceder conforme al artículo 143 y 144 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en San Luis Potosí número 134, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

Asimismo, el inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, por lo anterior cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

El inmueble de mérito, se encuentra en el Área de Actuación de Suelo Urbano denominada "Áreas de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, y se encuentra fuera del polígono de Área con Potencial de Desarrollo denominado Zona donde Aplican Políticas de Desarrollo y Conservación Patrimonial, en donde no resulta susceptible de aplicación para polígonos de actuación.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio libre de construcción, después, se observaron dos cuerpos constructivos de 5 niveles en etapa de obra negra, en los cuales se realizaba el habilitado de acero en elementos estructurales para el 6to nivel, posteriormente se observó un letrero con la "Cédula de Publicitación Vecinal" la cual advertía un proyecto de 2 torres de 10 y 6 niveles, para 60 viviendas, así como sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc con número de procedimiento OVO/758/2020 de fecha 27 de diciembre de 2020, asimismo se observaron sellos de suspensión impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/781/2020.

Después, se observaron restos de los sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc y de los de suspensión impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mientras que en su interior se constató el desplante de 2 cuerpos constructivos en etapa de obra gris de 5 niveles, sin observar sellos por parte de alguna dependencia y un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 00267. Finalmente se constataron 2 cuerpos constructivos de 10 y 6 niveles en etapa de obra blanca, sin observar sellos impuestos por alguna Autoridad o letrero que advierta las características de la obra o Registro de Manifestación de Construcción.

3. Para el predio de mérito, se planteó y ejecutó un proyecto constructivo consistente en 60 viviendas y comercio en planta baja con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 6,760.64 m² distribuida en 2 torres de 6 y 10 niveles, el cual se acogió al Dictamen y Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 y SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019, ambos de fecha 9 de diciembre de 2019, fueron emitidos mediando error, en virtud de lo anterior, se ubican en el supuesto establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad de conformidad con los dispositivos legales antes mencionado, en contra de la Constitución del Polígono de Actuación Acuerdo SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019 y Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL-027-2019, ambos de fecha 9 de diciembre de 2019, en el cual se aprueba un proyecto de 60 viviendas y la relocalización de 1,407.30 m² de potencial constructivo de los primeros 6 niveles a los niveles del 7 al 10, manteniendo



Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

6,760.64 m² como potencial de desarrollo, y en caso de existir contra los demás instrumentos en los cuales se haya reconocido una zonificación distinta a la zonificación aplicable al predio de mérito, es decir HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).

5. Una vez que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, inicie Juicio de Lesividad, en contra del Certificado en comento y una vez seguidas las etapas procesales correspondientes y en su caso se declare la nulidad del mismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" con folio RCUC-001-2021, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Si bien el inmueble ejecutado, respecto a su colindancia sur se encuentra remetido aproximadamente 70.00 cm, en su colindancia oriente cuenta con una separación de 50.00 cm, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir a esta Procuraduría el resultado que recaiga a la verificación administrativa solicitada por la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil de esa Alcaldía mediante el oficio DGSCyPC/DPC/JUDTPC/641/2022.
7. El multicitado proyecto ejecutado de 60 viviendas distribuidas en dos torres de 6 y 10 niveles, no contó con Manifestación de Impacto Ambiental, sino con Dictamen de Daño Ambiental con número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004783/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, en el cual se dictaminó sanción económica, por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cumplir con la sanción económica recaída en dicho dictamen.

La presente resolución, únicamente se circumscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

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

R E S U E L V E

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBDIRECCIÓN DE ASUNTOS JURÍDICOS

Expediente: PAOT-2019-4878-SOT-1761
y acumulados

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, a la Dirección General de Seguridad Ciudadana y Protección Civil y a la Dirección General de Gobierno, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el párrafo 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. -----

LETRAS DE
CORRAGUEDS