



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5364-SOT-1367

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 AGO 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-5364-SOT-1367**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de octubre de 2022.

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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 85 de su Reglamento.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados corresponden al predio ubicado en **Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, no obstante lo anterior, este forma parte de un proyecto integral de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación número de folio **SEDUVI/CGDU/A-POL/012/2020** de fecha 10 de agosto de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual tiene relación con el predio ubicado en **Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**.

Imagen 1 – Geo localización de los predios investigados.



Fuente: Software - Google Earth – Base Cartográfica vista satelital.



## 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 y conservación patrimonial) y construcción (demolición y obra nueva), 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 sus Normas Técnicas Complementarias, 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 y conservación patrimonial).

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 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. -----

En el mismo tenor, 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 consignan los programas de desarrollo urbano. -

Ahora bien, el Programa General en comento, establece en su apartado **3.1.1 Polígono de Actuación**, que se podrán delimitar y constituir los Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, estos instrumentos, **permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación**, los cuales se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social. **Este instrumento es susceptible 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 de la Ciudad de México. -----

A su vez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, **define a los polígonos 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 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. -----

El artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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 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.

En comparación con lo anterior, el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc**, establece que: -----

- Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán constituir Polígonos 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 ese tenor, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía **Cuauhtémoc**, al predio ubicado en **Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, le aplican las zonificaciones **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). -----

Así mismo dicho inmueble **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial** (son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación), por lo que cualquier intervención requiere Dictamen u Opinión Técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acrediten los trabajos realizados. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

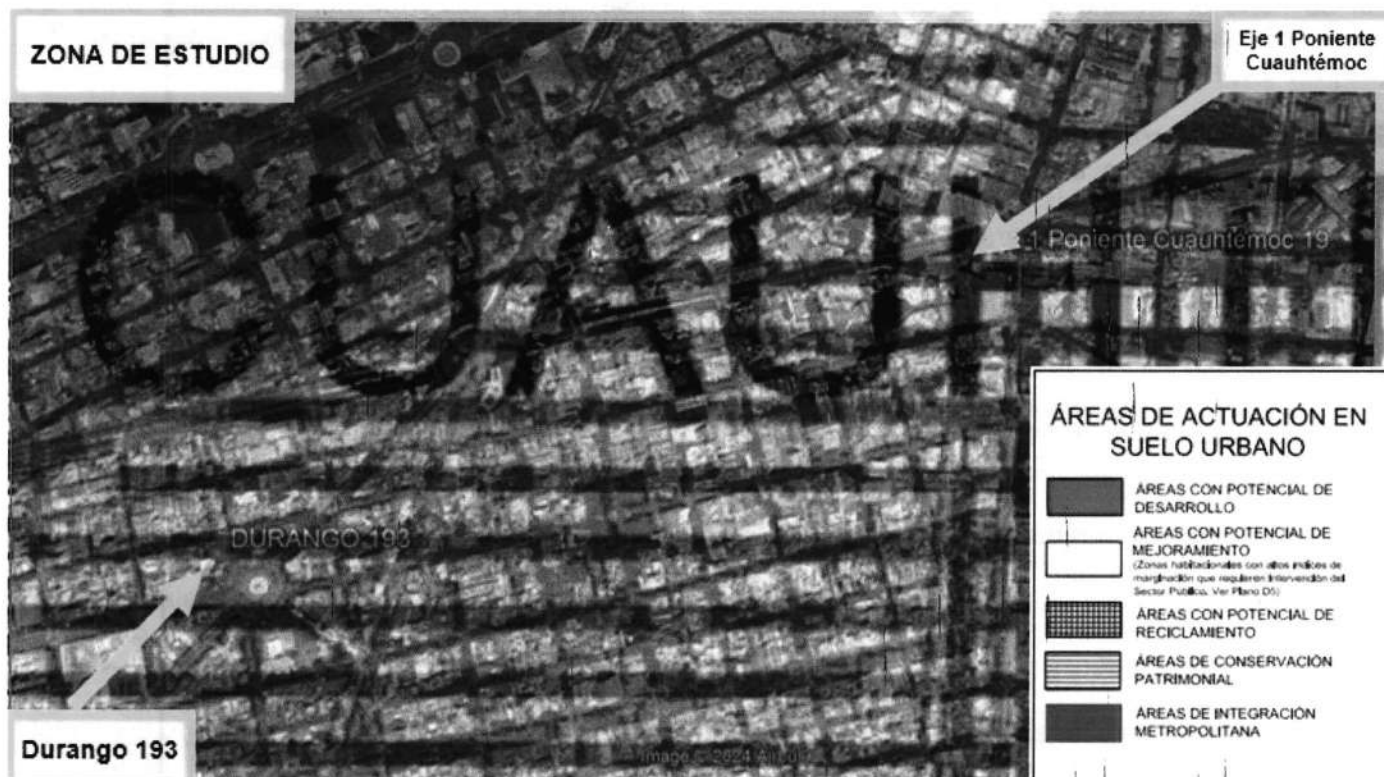
Expediente: PAOT-2022-5364-SOT-1367

A su vez, al predio ubicado en **Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HO/7/20/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). Adicionalmente, de conformidad con la **Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Av. Chapultepec E-F de Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli**, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 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, de acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y al citado Programa Delegacional, ambos predios se ubican en Área de Conservación Patrimonial.

En ese tenor, a efecto de traducir gráficamente lo señalado en el párrafo que antecede, se localizaron los predios investigados, en las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

Imagen 3: Ubicación de los predios 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 GODF EN FECHA 21 DE ENERO DE 2005.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle Durango 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se documentó lo siguiente:



- 15 de noviembre de 2022 – Se observó un predio con dos frentes por ubicarse en la intersección de calle Durango y Villa de Madrid, el cual se encontró delimitado por tapias metálicas, en los que se observó un letrero con datos de “Manifestación de Obra Tipo “B”, tipo de obra: Obra nueva; número de folio **01/06/060/2022-RCUB-060-2022**; fecha de expedición: 05 de septiembre de 2022; fecha de vencimiento: 05 de septiembre de 2025” y “Certificado de Uso de Suelo: 1641-151NOJE22”. Ahora bien, al interior del predio se observó un cuerpo constructivo de 1 nivel y semisótano, en el cual se realizaban trabajos de habilitado de varilla para columnas del segundo nivel. -----
- 07 de junio de 2023 – se observó un inmueble en etapa de obra negra conformada por 12 niveles y un cuerpo constructivo en la azotea del doceavo nivel, el predio se encontró delimitado por tapias metálicas en los que se observó un letrero con la siguiente leyenda: “Manifestación de obra tipo “B” tipo de obra: Obra nueva número de folio **1/06/018/2023-RCUB-018-2020** con fecha de expedición 16 de marzo de 2023; al momento de la diligencia se observó la entrada y salida de trabajadores; el inmueble antes señalado está construido a base de marcos rígidos sin poder determinar su material y losas reticulares, las losas de los últimos 3 niveles no contaban con ningún tipo de aplanado y/o repellado. -----
- 28 de mayo de 2024 – se observó un predio en la intersección de calle Durango y Villa de Madrid, en el cual se desplanta un inmueble de 12 niveles con semisótano, el cual se encuentra parcialmente habitado. Cabe señalar que en planta baja se encuentra operando un establecimiento mercantil con giro de restaurante, asimismo, al momento de la diligencia no se observaron trabajos constructivos, trabajadores, maquinaria o materiales de obra, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente construido. -----
- 31 de julio de 2024 – Se observó un predio con dos frentes por ubicarse en la intersección de Calle Durango y Villa Madrid, en el cual se desplanta un cuerpo constructivo de 12 niveles de altura, en cuya azotea se observó una techumbre de losa plegable; así como en planta baja un establecimiento mercantil con giro de restaurante. -----

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 escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 24 de noviembre de 2022, una persona quien se ostentó como Apoderada Legal del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, asimismo remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial Número 6/06/063/2019 **para demolición total del inmueble desarrollado en 6 niveles**, con fecha de expedición 01 de abril de 2019 con vigencia al 01 de julio de 2019 y Prórroga con vigencia del 01 de julio de 2019 al 01 de octubre de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo “B” con número 1/06/060/2022-RCUB/060/2022 con fecha de expedición 05 de septiembre de 2022 y vigencia al 05 de septiembre de 2025, para el proyecto consistente en la construcción de un inmueble de 6 niveles, con una superficie total de construcción de 1,403.60 m<sup>2</sup>.** -----



- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio **1079** y de fecha 30 de noviembre de 2024. -----
- 9 planos arquitectónicos para el proyecto de 6 niveles. -----
- Memoria Descriptiva para obra nueva en Durango 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, para desarrollar **un edificio de un semi-sótano, planta baja y cinco niveles con 20 departamentos; 4 en primer nivel, 4 en segundo nivel, 4 en tercer nivel, 4 en cuarto nivel y 4 en quinto nivel.** En planta baja: lobby de acceso principal con un sanitario, lavandería, escalera, elevador, área de comercio con dos sanitarios y terraza. -----
- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1186/2018** de fecha 27 de marzo de 2018, mediante el cual se emite Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial "(...) **para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 1,043.00 m<sup>2</sup> en seis niveles (incluye azotea).** (...)". -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio **10641-151NOJE-22** de fecha 04 de mayo de 2022 con zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). Adicionalmente, contiene inscrito el oficio número **SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021** en fecha 29 de enero de 2021, expedido por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se determina el "(...) **"ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE DURANGO NÚMERO 193 Y LA UNIDAD UNO DEL CONDOMINIO A DEL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE EJE 1 PONIENTE CUAUHTÉMOC NÚMERO 19, AMBOS EN LA COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL 06700".** (...)". -----
- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Calle Durango 193 y la Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en la Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, ambos de la Colonia Roma, Alcaldía Cuauhtémoc con número de oficio **SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020** de fecha 10 de agosto de 2020, del cual se desprende lo siguiente: -----

*"(...) PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLIGONO DE ACTUACIÓN, bajo el Sistema de Actuación Privado, formado por el predio ubicado en Calle Durango número 193 y la Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc, a favor de la inmobiliario Lifer, Sociedad Anónima y de Inmobiliaria Creación, Sociedad Anónima de Capital Variable, con base en el análisis del Estudio Técnico Urbano suscrito por el Perito de Desarrollo Urbano (...) para la relocalización de usos y destinos del suelo (...) para quedar con los siguientes lineamientos: -----*





Dirección de los Predios	Superficie	Uso de suelo	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máx. Const.	Niveles	No. De viviendas
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc	242.00	Habitacional con Comercio en Planta Baja	48.40	193.60	1,161.60	Hasta 12 (doce)	Hasta 44 viviendas
		Habitacional Mixto			1,152.00		
Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc	2,629.93	Habitacional Mixto	0.00* Ver nota a	2,629.93	5,655.96	Hasta 4 (cuatro)	---
Total	2,871.93	---	48.40	2,823.53	7,969.56	---	44

\*Nota a: De conformidad con lo establecido en la Licencia de Construcción con folio 00571, número 1/06/112/94 de fecha 22 de octubre de 1994, referida en el Antecedente del Dictamen.

**SEGUNDO.** Que, conforme al anteproyecto presentado en el predio ubicado en la Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, **se pretende llevar a cabo la obra nueva de un edificio para uso Habitacional con Comercio en Planta Baja de 12 niveles (P.B. + 11 niveles) para albergar 44 viviendas**, alcanzando una altura máxima de 45.00 metros hasta el lecho alto de la losa del ultimo nivel, más 0.90 metros de pretil, para alcanzar un total de hasta 45.00 metros hasta el lecho alto de la losa del ultimo nivel, más 0.90 metros de pretil, para alcanzar un total de hasta 45.90 metros, con superficie total de construcción de 2,555.60 m<sup>2</sup> se encuentran sobre el nivel de banquetta y 242.00 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma, en un semisótano para uso exclusivo de estacionamiento; la edificación contará con una superficie máxima de desplante de 193.60 m<sup>2</sup>, mismos que se encuentran sobre nivel de banquetta. (...) -----

- Con número de oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021** de fecha 21 de octubre de 2021, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **emite Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto de obra nueva quedando de la siguiente manera: edificio para 44 departamentos en 12 niveles (semisótano + P.B + 11 niveles)**, con altura sobre el nivel de banquetta de 45.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,313.60 m<sup>2</sup> y una superficie bajo nivel medio de banquetta de 245.00 m<sup>2</sup> proporcionando 3 cajones de estacionamiento y 27 para bicicletas. -----
- Con número de oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2764/2022** de fecha 22 de septiembre de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021** de fecha 21 de octubre de 2021 que contiene el Dictamen Técnico descrito en el punto anterior. -----



Concatenado con lo anterior, en atención a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría por medio del oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3453/2022** de fecha 15 de noviembre de 2022 la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que una vez realizada la búsqueda de antecedentes para el inmueble objeto de investigación, se encontró lo siguiente: -----

- Oficio número **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2089/2019** de fecha 12 de julio de 2019, se emitió **"...dictamen técnico favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 1,043.00 m<sup>2</sup> en seis niveles (incluye semisótano y azotea)..."**. -----
- Oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1226/2021** de fecha 08 de julio de 2021, se emitió **"...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio de 20 departamentos en 6 niveles (semisótano + P.B + 5 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 23.40 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1,128.70 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 235.15 m<sup>2</sup> proporcionando 8 cajones de estacionamiento..."** -----
- Oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021** de fecha 21 de octubre de 2021, se emitió **"...dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto de obra nueva quedando de la siguiente manera: edificio para 44 departamentos en 12 niveles (semisótano + P.B. + 11 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 45.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 2,313.60 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 242.00 m<sup>2</sup> proporcionando 3 cajones de estacionamiento y 27 para bicicletas..."** -----
- Oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2766/2022** de fecha 22 de septiembre de 2022, se emitió **"...opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021 de fecha 21 de octubre de 2021, que contiene el dictamen técnico descrito en el punto anterior.** -----

Adicionalmente a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **SEDUVI/DGOU/DIGDU/1796/2022** de fecha 23 de noviembre de 2022, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que una vez realizada la búsqueda de antecedentes, se localizó antecedente de una solicitud de Constitución de Polígono de Actuación para el predio ubicado en la Calle Durango número 193 y la Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual resolvió como **procedente de Actuación Privado, con número SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 de fecha 10 de agosto de 2020.** Adicionalmente se adjunta el siguiente soporte documental que sirvió para la emisión del Dictamen y Acuerdo del Polígono de Actuación: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1458, expedida en fecha 12 de septiembre de 2017 para el predio ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----





- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0180, expedida en fecha 01 de febrero de 2018 para el predio ubicado en Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número defolio **27540-151ESGR19** de fecha 10 de julio de 2019, para el predio ubicado en Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, al que 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). Así como con una superficie del predio de 242.00 m<sup>2</sup>, superficie de área libre 48.40 m<sup>2</sup>, superficie de desplanta para Comercio en Planta Baja 193.60 m<sup>2</sup>, y una superficie máxima de construcción de 1,161.60 m<sup>2</sup>. Áreas de Actuación: Norma 4. Referente a **"Áreas de Conservación Patrimonial"**. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número defolio **27411-151ESGR19** de fecha 10 de julio de 2019, para el predio ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, al que le corresponde la zonificación **HO/7/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 7 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. Adicionalmente, de conformidad con la **Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Av. Chapultepec E-F de Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli**, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 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). Áreas de Actuación: Norma 4. Referente a **"Áreas de Conservación Patrimonial"**. -----
- Estudio Técnico Urbano de la Propuesta de Relocalización de Intensidades de Usos y Destino del Suelo, para los predios de mérito. Para el análisis de la factibilidad de relocalizar los usos, intensidades y destinos del suelo en los predios de mérito, para que el proyecto de calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, logra parte de su superficie de construcción a través de la relocalización de usos y metros cuadrados de construcción del predio de Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, aportando 1,152.00 m<sup>2</sup>, logrando una mayor número de niveles a los permitidos por la zonificación vigente (de 6 niveles permitidos a 12 niveles del anteproyecto). -----
- Memoria Descriptiva para Obra Nueva para el predio ubicado en Calle Durango 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; para desarrollar un edificio de un semi-sótano para Estacionamiento (3 cajones de estacionamiento para automóviles y 27 para bicicletas), planta baja con uso de suelo para comercio, terraza y servicios; y once niveles con 44 departamentos. -----
- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Calle Durango número 193 y la Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc con número de oficio SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 de fecha 10 de agosto de 2020.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5364-SOT-1367

- Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Calle Durango número 193 y la Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc con número de oficio SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 de fecha 10 de agosto de 2020.

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/4326/2022 de fecha 16 de noviembre de 2022, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que una vez realizada la búsqueda se localizaron **2 Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo** con la aplicación de Polígono de Actuación, los cuales son los siguientes:

Dirección	Número de Folio	Fecha de expedición	Zonificación	Polígono de Actuación
Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc.	2529-151-CALU21	24 DE MARZO DE 2021	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	Acuerdo y Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en Calle Durango número 193 y la Unidad Uno del Condominio A del inmueble ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc, ambos en la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc con número de oficio SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 de fecha 10 de agosto de 2020.
	10641-151NOJE22	04 DE MAYO DE 2022		
Áreas de Actuación: Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"				

De las constancias que obran en el expediente en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica 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). Adicionalmente, dicho inmueble **se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial**, por lo que no es aplicable la constitución del polígono de actuación, toda vez que el Programa Delegacional que nos ocupa, establece que los polígonos de actuación únicamente se podrá realizar en **áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

Lo anterior cobra relevancia, pues como ha quedado demostrado se da cuenta que el Dictamen y Acuerdo del Polígono de Actuación SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 ambos de fecha 10 de agosto de 2020, **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, 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. -----

*"(...) 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 tracto 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 del Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 ambos de fecha 10 de agosto de 2020 para la aplicación del Polígono de Actuación, en el cual se aprueba un proyecto para relocalizar un potencial constructivo de **1,152.00 m<sup>2</sup>**, el cual se desplaza del predio ubicado en Calle Eje 1 Poniente Cuauhtémoc número 19, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, para la edificación de un edificio para 44 departamentos en 12 niveles (semisótano + P.B. + 11 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 45.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 2,313.60 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 242.00 m<sup>2</sup>; y una vez seguidas las etapas procesales correspondientes y en su caso se declare la nulidad del mismo, corresponde a la misma Dirección General, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 2529-151-CALU21 y 10641-151NOJE22 de fechas 24 de marzo de 2021 y 04 de mayo de 2022, en los cuales se ejerció la zonificación otorgada por la aplicación de dicho Polígono. -----

Por lo que una vez que en su caso se declare la nulidad del Polígono de Actuación con Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 ambos de fecha 10 de agosto de 2020, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar en el momento procesal oportuno, visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en **Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como su Reglamento. -----

**2. En materia de construcción (demolición y obra nueva).**

De conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5364-SOT-1367

Asimismo, de acuerdo con 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. -----

Con relación a lo anterior, en respuesta a la Solicitud a esta Subprocuraduría, mediante oficio **AC/DGODU/2054/2022** de fecha 16 de noviembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se tiene registro de los siguientes antecedentes para el predio objeto de investigación: -----

- Licencia de Construcción Especial para Demolición total ingresada en Ventanilla Única el 08 de abril de 2019 con número de folio 435/2019, con número de Licencia Especial **6/06/063/2019** de fecha 01 de abril de 2019 vigente al 01 de julio de 2019 y prorroga con fecha 01 de julio de 2019 vigente al 01 de octubre de 2019. -----
- Manifestación de Construcción Tipo B, para Obra Nueva para inmueble destinado a Uso Habitacional y Comercio, registrada a través de Ventanilla Única, el día 05 de septiembre de 2022, bajo el folio número **1377/2022**, con registro número **1/06/060/2022-RCUB-060/2022**, de fecha 05 de septiembre de 2022 y vigencia al 05 de septiembre de 2025. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio No. **1110-151NOJE22** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expedido en fecha 31 de enero de 2022. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de Ventanilla Única con el folio número 00001079/2020, el día 27 de noviembre de 2020, expedida el día 30 de noviembre de 2020. -----

Con relación a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una consulta de expediente en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la que se tiene lo siguiente: -----

- **Licencia de Construcción Especial para Demolición total** ingresada en Ventanilla Única el 08 de abril de 2019 con número de folio 435/2019, con número de Licencia Especial **6/06/063/2019** de fecha 01 de abril de 2019 vigente al 01 de julio de 2019 y prorroga de fecha 01 de julio de 2019 vigente al 01 de octubre de 2019. -----
- Oficio **SEDUVI/CGDAU/DPCU/1186/2018** de fecha 27 de marzo de 2018, en el que se emitió **dictamen técnico favorable** estrictamente en materia de conservación patrimonial **para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 1,043.00 m<sup>2</sup>**. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales que obran en el expediente en materia de construcción (demolición y obra nueva), si bien, quien se ostentó como Apoderada legal del inmueble objeto de investigación, presentó ante esta Entidad **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B"** con número **1/06/060/2022-RCUB/060/2022**, para el proyecto de la construcción de un inmueble de 6 niveles, sin embargo, de los reconocimientos de hechos se identificó un edificio de 12 niveles y un letrero con la leyenda "Manifestación de obra tipo "B" con número de folio **1/06/018/2023-RCUB-018-2020** con fecha de expedición 16 de marzo de 2023, misma documental que no obra en el expediente que nos ocupa. -----



Adicionalmente, el Dictamen con número de folio SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 ambos de fecha 10 de agosto de 2020, del Polígono de Actuación, aprueba un proyecto de edificio de 12 niveles, por lo que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B que el proponente presentó ante esta Subprocuraduría, no acredita los trabajos constatados en el reconocimiento de hechos ni los trabajos descritos en el Acuerdo y Dictamen citados con anterioridad, lo cual contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual establece que para ampliar o modificar una obra, el propietario o poseedor del inmueble, previo al inicio de los trabajos, tiene la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Con relación a lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, **no cuenta con Manifestación de Construcción tipo B para la construcción de un edificio para uso Habitacional con Comercio en Planta Baja de 12 niveles (P.B. + 11 niveles) para albergar 44 viviendas;** por lo que el proyecto ejecutado no corresponde con lo registrado, por tanto; corresponde a dicha Dirección General informar si recibió solicitud y/o emitió aviso de termino y ocupación, de ser el caso enviar copia certificada del mismo; y en caso contrario, no emitir Autorización de uso y ocupación, ni Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.

Asimismo, en caso de ser procedente y 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 Dictamen del Polígono de Actuación y 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 instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que los mismos cuenten con las documentales correspondientes que amparen su legal y correcta ejecución, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 **Calle Durango número 193, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc**, le aplica 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).

**Dicho inmueble se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que no es aplicable la constitución del polígono de actuación, toda vez que el Programa Delegacional que nos ocupa, establece que los polígonos de actuación únicamente se podrá realizar en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**



2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató al interior del predio un cuerpo constructivo de 1 nivel y semisótano, en el cual se realizaban trabajos de habilitado de varilla para columnas del segundo nivel; posteriormente se observó un inmueble en etapa de obra negra conformada por 12 niveles y un cuerpo constructivo en la azotea del doceavo nivel, cabe señalar que las losas de los últimos 3 niveles no contaban con ningún tipo de aplanado y/o repellado; en el último reconocimiento el inmueble se encuentra concluido y parcialmente habitado y en planta baja operando un establecimiento mercantil con giro de restaurante.
3. Para el predio de mérito, se planteó y ejecutó un proyecto constructivo consistente en la edificación de un edificio para 44 departamentos en 12 niveles (semisótano + P.B. + 11 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 45.00 metros al piso terminado de la azotea, superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 2,313.60 m<sup>2</sup> y superficie bajo el nivel medio de banqueta de 242.00 m<sup>2</sup>, al amparó al Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 de la Constitución del Polígono de Actuación, ambos de fecha 10 de agosto de 2020, los cuales **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 Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020, ambos de fecha 10 de agosto de 2020, en el cual se aprueba un proyecto para la edificación de un edificio para 44 departamentos en 12 niveles (semisótano + P.B. + 11 niveles), con altura sobre el nivel de banqueta de 45.00 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 2,313.60 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 242.00 m<sup>2</sup>. -----

De ser procedente y una vez seguidas las etapas procesales correspondientes, y en su caso se declare la nulidad de los mismos, **corresponde a la misma Dirección General, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 2529-151-CALU21 y 10641-151NOJE22 de fechas 24 de marzo de 2021 y 04 de mayo de 2022**, en los cuales se ejerció la zonificación otorgada por la aplicación de dicho Polígono; así también el Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2766/2021 de fecha 21 de septiembre de 2021 y su revalidación oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2179/2021 de fecha 21 de octubre de 2021 respecto al Dictamen Técnico favorable emitido en materia de Conservación Patrimonial; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

5. En relación con lo anterior, en caso que se declare la nulidad del Polígono de Actuación con Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 ambos de fecha 10 de agosto de 2020, **corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar en el momento procesal oportuno, visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el predio de mérito, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como su Reglamento.** -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5364-SOT-1367

6. En materia de construcción (demolición y obra nueva), quien se ostentó como Apoderada legal del inmueble objeto de investigación, presentó ante esta Entidad **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número 1/06/060/2022-RCUB/060/2022, para el proyecto de la construcción de un inmueble de 6 niveles**, sin embargo, de los reconocimientos de hechos se identificó un edificio de 12 niveles. -----

Adicionalmente, el Dictamen con número de folio SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 y Acuerdo SEDUVI/CGDU/D-POL/012/2020 ambos de fecha 10 de agosto de 2020, del Polígono de Actuación, **aprueba un proyecto de edificio de 12 niveles, por lo que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B que el provente presentó ante esta Subprocuraduría, no acredita los trabajos constatados en el reconocimiento de hechos ni los trabajos descritos en el Acuerdo y Dictamen citados con anterioridad**, lo cual contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual establece que para ampliar o modificar una obra, el propietario o poseedor del inmueble, previo al inicio de los trabajos, tiene la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, no cuenta con Manifestación de Construcción tipo B para la edificación de uso Habitacional con Comercio en Planta Baja de 12 niveles (P.B. + 11 niveles) para 44 viviendas; por lo que el proyecto ejecutado no corresponde con la **Manifestación de Construcción Tipo "B" con número 1/06/060/2022-RCUB/060/2022**, registrada en la Alcaldía Cuauhtémoc **para el proyecto de 6 niveles**, por tanto; corresponde a la referida Dirección General informar si recibió solicitud y/o emitió aviso de término y ocupación, de ser el caso enviar copia certificada del mismo; y en caso contrario, no emitir Autorización de uso y ocupación, ni Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, hasta en tanto cumpla con la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc; de ser el caso, en coordinación con la etapas procesales correspondientes y en su caso se declare la nulidad del mismo, **corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar las acciones legales a que haya lugar**, a efecto de corroborar que la construcción cuenten con las documentales correspondientes que amparen su legal y correcta ejecución, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-5364-SOT-1367

## RESUELVE

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, 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. -----

IGP/RAGT/JDMC