



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 SEP 2024** .-----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3354-SOT-896 y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de junio 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 materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos de obra que se realizan en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de junio de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 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 85 de su Reglamento. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

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

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), conservación patrimonial, construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, publicada el 13 de enero de 2000 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada el 18 de julio de 2024 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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

### **1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo).**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I y III de la referida Ley, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

**desarrollo urbano**, entre los que se encuentran el **Programa General de Desarrollo Urbano** y los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano**. Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

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

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

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

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

En comparación con lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, establece que 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 y su Reglamento. ----

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 143 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que el Acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones aplicables al proyecto urbano. -----

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, **autorizaciones**, registros de manifestaciones, -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

**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 de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/5 o 15 m/25/70** (Habitacional Tipo B, Altura hasta 5 niveles o 15 metros máximo de altura, 25% mínimo de área libre, Superficie mínima de Vivienda: 70 m<sup>2</sup>), **donde el uso de suelo para oficinas no se encuentra previsto dentro de los usos de suelo permitidos**. -----

Ahora bien, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 05 de julio de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada “INMOBILIARIA INITIUM, S.A. DE C.V.”, realizó diversas manifestaciones y aportó varias documentales en copia simple, entre las que se encuentra la siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **5283-151GAJA21**, de fecha 08 de junio de 2021, para el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual certifica la zonificación **Habitacional Tipo “B”, altura hasta 5 niveles o 15 metros de altura**. Asimismo, en este documento se advierte lo siguiente: -----

***“(…) Mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1811/2019, emitido con fecha 24 de octubre de 2019, por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano; así como el Oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/151/2021, de fecha 25 de mayo de 2021, se ratifica: -----  
EL ‘ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN***



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

**LA CALLE RÍO NILO NÚMERO 47, COLONIA CUAUHTÉMOC, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.”**  
**Inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 475,**  
**Libro V Polígonos de Actuación, Volumen Uno con fecha de 04 de septiembre de 2018, donde**  
**se aprueba lo siguiente: -----**  
(...)

**PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN,** conforme a lo  
establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018 de fecha 26 de junio de  
2018, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, (...)   
con los siguientes nuevos lineamientos: -----

Predio	superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m2			m2	m2	m2	
Río Nilo No. 47	1,487.99	Habitacional Tipo B	Hasta 18 (dieciocho)	978.06	509.93	5,579.96 S.N.M.B.	*
* El número de viviendas se determina en función de los 5,579.96 m2 de volumen de construcción permitido, donde la superficie mínima por vivienda deberá ser de 70.00m2 libre de indivisos.							

(...)."

Por otro lado, se giró oficio a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a fin de que informara si emitió Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, así como informar si cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación y/o del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano. En respuesta, en fecha 07 de septiembre de 2022, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/1243/2022, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que no cuenta con antecedente de solicitud de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades en su modalidad de predio



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

emisor ni de predio receptor; no obstante, cuenta con dos solicitudes de Constitución de Polígono de Actuación, concluidos de manera negativa mediante la emisión de los siguientes dictámenes: -----

- Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/075/2015 de fecha 29 de septiembre de 2015, mediante el cual se determinó “(...) **IMPROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la calle Río Nilo número 47, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc.** (...)”. -----
- Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/058/2016 de fecha 03 de noviembre de 2016, mediante el cual se determinó “(...) **IMPROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, bajo el sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la calle Río Nilo número 47, Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc.** (...)”. -----

Adicionalmente, con el fin de corroborar la información proporcionada por el particular, se giró un nuevo oficio a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a fin de que informara si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5283-151GAJA21, así como el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/485/2023, recibido en fecha 13 de abril de 2023, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, informó que cuenta con el Certificado referido; además de contar con otros dos Certificados con números de folio 52212-151GAJA18, de fecha 06 de septiembre de 2018 y 27443-151GAJA19, de fecha 10 de julio de 2019, los cuales también certifican la zonificación Habitacional Tipo “B”, altura hasta 5 niveles o 15 metros de altura, así como la aprobación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018. -----

Por otra parte, en atención a la solicitud anterior, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la SEDUVI, informó que cuenta con el Dictamen Procedente para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018 y el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/056/2018, ambos de fecha 26 de junio de 2018. -----

Adicionalmente, de las constancias que integran el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

*"(...) En relación al predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral [REDACTED] se concluye lo siguiente:*

- 1. Del reconocimiento de hechos de fecha 28 de mayo de 2024, se identificó un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior, en el costado noroeste se encuentra una construcción preexistente (...) en la cual se encuentran realizando trabajos, observando andamios en su costado sureste, mientras que en la azotea se observa el armado para muros. En la sección del predio desocupada por la construcción preexistente, se perciben trabajos de construcción, sin poder determinar el avance de la obra, y que los tapiales no permiten observar al interior del predio, identificando al frente del predio el armado para muros, así como una torre grúa y una revolvedora.*
- 2. Conforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) para Cuauhtémoc vigente, el predio de interés se encuentra dentro del área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc.*
- 3. Conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la colonia Cuauhtémoc, le aplica la zonificación **Habitacional tipo B, 5 niveles o 15 metros, 25% mínimo de área libre, vivienda mínima de 70 m².***
- 4. Conforme al Programa General de Desarrollo Urbano y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, ambos vigentes, los Polígonos de Actuación son **susceptibles de aplicación en predios que se encuentren en las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento o con potencial de desarrollo.***





**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

5. Conforme las Áreas de Actuación contenidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente, así como las definidas en el Decreto de delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el 21 de enero de 2005, el predio de referencia **no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo**, por lo que no es susceptible de la constitución de los Polígonos de Actuación.
6. En relación con la conclusión 6 del dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018 de fecha 26 de junio de 2018, para el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, (entonces) Delegación Cuauhtémoc, **se encuentra erróneamente emitido** pues no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo.
7. En relación con lo señalado en el punto anterior, la zonificación aprobada en el dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, (entonces) Delegación Cuauhtémoc con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018, incumple la zonificación secundaria correspondiente a **Habitacional tipo B, 5 niveles o 15 metros, 25% mínimo de área libre, vivienda mínima de 70 m<sup>2</sup>**, en 13 niveles, ya que solo se permiten 5 y se autorizaron hasta 18 niveles.

(...)"

Ahora bien, en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018, en su Considerando VI establece que se deberá cumplir con diversas condiciones, entre las que destaca la número "6" que a la letra dice "Contar con el Dictamen Técnico Favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el proyecto de obra nueva o previo a cualquier intervención, anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga bien expedir la Dirección General de Desarrollo Urbano.". Al respecto, como se analizará en el siguiente apartado, se cuenta con el **Dictamen Técnico número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023** en materia de conservación patrimonial, mediante el cual se autorizó un proyecto de obra nueva para ampliación para **68 departamentos en 2 y 17 niveles** (2 Sótanos + Semisótano + P.B. + 16 Niveles), con una superficie total de construcción de 5,579.96 m<sup>2</sup>;



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

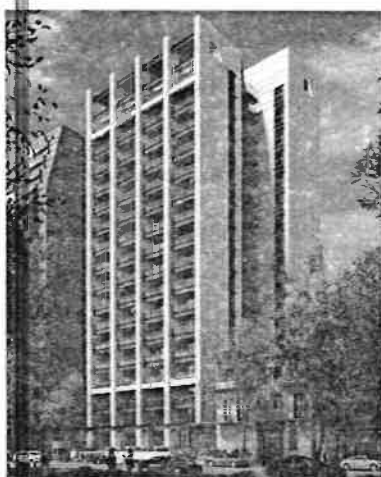
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

no obstante, este dictamen fue emitido mediando error por cuanto hace a los trabajos de obra nueva, toda vez que el predio objeto de investigación no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, al ubicarse fuera de las Áreas de Actuación previstas en el Programa General de Desarrollo Urbano. -----

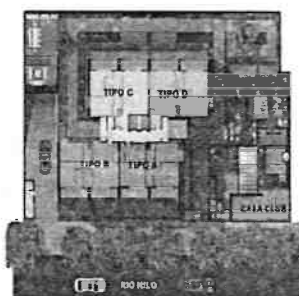
Por otra parte, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 08 de abril y 28 de mayo de 2024, se hizo constar que se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, con información del proyecto constructivo. Al interior se observó un inmueble preexistente en el que se realizaban trabajos de restauración, en el resto del predio se constataron trabajos de construcción de muros de contención, así como el desplante de sótanos. -----

Adicionalmente, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada de fecha 24 de julio de 2024, que se realizó una consulta vía internet, localizando las páginas web <https://www.airereforma.com/> y <https://alveaarquitectos.com/aire-reforma/>, en las que se advierte que se promociona un proyecto constructivo de 18 niveles con departamentos de hasta 96 m<sup>2</sup>, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Fuente: <https://alveaarquitectos.com/aire-reforma/>

#### Opciones de departamentos



INFORMES CONECTADOS, todos con terrazas y vistas panorámicas  
Elegante iluminación, acabados y tranquilidad que todo un hogar  
LOCALIZACIÓN IDEAL EN LA CIUDAD

Tipo A  
50 m<sup>2</sup>

Tipo B  
82 m<sup>2</sup>

Tipo C  
55 m<sup>2</sup>

Tipo D  
96 m<sup>2</sup>

Descargar folleto digital

Fuente: <https://www.airereforma.com/>



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de julio de 2024 en el predio objeto de investigación, se constataron trabajos de obra nueva de una estructura metálica con 5 tramos delimitados por vigas de acero. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/5 o 15 m/25/70** (Habitacional Tipo B, Altura hasta 5 niveles o 15 metros máximo de altura, 25% mínimo de área libre, Superficie mínima de Vivienda: 70 m<sup>2</sup>), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **5283-151GAJA21**, de fecha 08 de junio de 2021, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredita la citada zonificación, así como la aprobación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018, en el que se permite la construcción de hasta 18 (dieciocho) niveles en 5,579.96 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción S.N.M.B.; sin embargo, **el Dictamen referido fue emitido erróneamente**, ya el predio de interés no se encuentra dentro de las **Áreas de Actuación** con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que **no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación**, y en consecuencia, **de ejecutarse la construcción pretendida, se rebasaría en 13 niveles** la zonificación aplicable (H/5 o 15 m/25/70) conforme al Programa Parcial aplicable. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de revocar o nulificar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018, así como el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/056/2018 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5283-151GAJA21; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. -----



**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

## 2. En materia de conservación patrimonial.

De conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y al estar considerado como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial**, requiere contar con Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI). -----

Ahora bien, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1744/2022, recibido en esta Procuraduría en fecha 23 de junio 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 el predio objeto de investigación se localiza en Área de Conservación Patrimonial y está considerado de **valor urbano arquitectónico** por esa Secretaría. Asimismo, comunicó que cuenta con los siguientes documentos: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0373/2017, de fecha 02 de febrero de 2017, mediante el cual emitió “(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo, la conservación, adecuación y rehabilitación del Cuerpo ‘A’ (inmueble considerado de valor), con una superficie a conservar de 392.36 m<sup>2</sup> y trabajos consistentes en: sustitución de pisos y muros, colocación de zoclos de madera y piedra, aplicación de pintura en muros de tabique y tabla roca, así como, retiro en azotea de agregados en 35.00 m<sup>2</sup>, la demolición del Cuerpo ‘B’ en una superficie de 513.60 m<sup>2</sup> en tres niveles y Cuerpo ‘C’ en una superficie de 161.02 m<sup>2</sup> en dos niveles con una superficie a demoler de 709.62 m<sup>2</sup> (...)”. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3344/2018, de fecha 23 de agosto de 2018, mediante el cual emitió “(...) opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0373/2017 de fecha 2 de febrero de 2017 y los siete (7) planos anexos aprobados de demolición parcial, conservación, adecuación y rehabilitación (...)”. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3538/2019, de fecha 04 de noviembre de 2019, mediante el cual emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de conservación, adecuación, y ampliación de construcción de obra nueva, para 67 departamentos en 17 niveles (Sótano + Semisótano + P.B. + 16 Niveles), con alturas de 9.32 y 45.72 metros al piso terminado de la azotea; 392.36 m<sup>2</sup> de conservación y adecuación, una superficie de ampliación (de obra nueva) sobre el nivel medio de banquetta de 4,795.24 m<sup>2</sup>, para una superficie total de construcción de 5,187.60 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banquetta (incluyendo la superficie por conservar), y una superficie bajo el nivel de banquetta de 3,385.83 m<sup>2</sup>, proporcionando 108 cajones de estacionamiento (...)". -----
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1702/2020, de fecha 24 de noviembre de 2020, mediante el cual emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para modificación del proyecto de conservación, adecuación, y ampliación de construcción de obra nueva, para 71 departamentos en 2 y 17 niveles (2 Sótanos + Semisótano + P.B. + 1 y 16 Niveles), con alturas de 9.32 y 45.72 metros al piso terminado de la azotea; para una superficie de construcción por conservar de 392.36 y la superficie de ampliación de la obra nueva de 5,187.60 m<sup>2</sup> sobre el nivel medio de banquetta; para una superficie total de construcción de 5,579.96 esto (incluyendo la superficie por conservar), y una superficie bajo el nivel medio de banquetta de 3,385.83 m<sup>2</sup>, para proporcionar 108 cajones de estacionamiento y 8 cajones de bicicletas (...)". -----
- Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0204/2022, de fecha 27 de enero de 2022, mediante el cual se emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para modificación del proyecto, para quedar como se describe: conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, incluyendo la restauración de la fachada y obra nueva para ampliación, para 67 departamentos en 2 y 17 niveles (2 Sótanos + Semisótano + P.B. + 1 y P.B +15 Niveles), con alturas de 9.32 y 45.72 metros al piso terminado de la azotea; para una superficie de construcción por conservar de 392.36 y la superficie de ampliación de 5,187.60 m<sup>2</sup> sobre el nivel medio de banquetta; para una superficie total de construcción de 5, 579.96 m<sup>2</sup> y



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

*una superficie bajo nivel medio de banqueta de 3,385.83 m<sup>2</sup>, para proporcionar 108 cajones de estacionamiento (...).* -----

Adicionalmente, en el citado oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1744/2022, la SEDUVI informó que "(...) **no [se] respeta el área a conservar del inmueble catalogado, demoliendo por medios manuales las losas y muros de la casa, sin contar con la previa autorización de esta Secretaría.** (...)". -----

Por consiguiente, en fecha 27 de junio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el extremo noreste del predio objeto de denuncia se observó un inmueble preexistente parcialmente demolido, conformado por 2 niveles con un cuerpo constructivo en la azotea; en la colindancia sur contaba con una lona blanca, la cual no permitía ver los trabajos que se realizaban, pero se pudo advertir que solo se conservó la fachada. -----

#### **Imposición de acción precautoria.**

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría procedió a emitir el **Acuerdo AAP-28**, de fecha 27 de junio de 2022, mediante el cual se **ordenó imponer como acción precautoria la suspensión de las actividades** de construcción (demolición) que se realizaban en el inmueble de referencia, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe al patrimonio cultural de la Ciudad de México. -----

Por lo que el día 28 de junio de 2022, se impuso el estado de suspensión de actividades en el inmueble investigado. Durante la diligencia, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que se observó un inmueble preexistente de 3 niveles parcialmente demolido, con un cuerpo constructivo en la azotea; observando que respecto del tercer nivel y el cuerpo constructivo de la azotea, solo se conservó la fachada y la primera crujía, mientras que en los primeros dos niveles se conservó la fachada, la primera crujía y parcialmente la segunda crujía. Adicionalmente, se constataron trabajos de obra nueva de levantamiento de muros en el tercer nivel, y en los niveles 1 y 2 se observó un reforzamiento con vigas de acero de perfil I, así como columnas de acero de perfil tubular. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Ahora bien, en atención a la medida precautoria impuesta por esta Subprocuraduría, mediante escrito recibido en fecha 05 de julio de 2022, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral denominada "INMOBILIARIA INITIUM, S.A. DE C.V.", realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran las siguientes: "(...) se han realizado trabajos en el inmueble ubicado en CALLE RÍO NILO NÚMERO 47, COLONIA CUAUHTÉMOC, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO, se trata de un proceso de restauración no sólo necesario, sino indispensable (...)"; asimismo, aportó en copia simple las siguientes documentales: -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0204/2022 de fecha 27 de enero de 2022, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para modificación del proyecto de conservación, rehabilitación y adecuación, incluyendo la restauración de la fachada y obra nueva para ampliación. -----
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), con folio 0032, de fecha 08 de enero de 2020, documento que refiere que el inmueble no está incluido en la relación del INBAL. -----
- Oficio 401.3S.1-2020/0301 de fecha 30 de enero de 2020, emitido por la Subdirección de Autorizaciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual informa que el inmueble no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. -----
- Oficio 401.3S.17.2-2020/184 de fecha 04 de febrero de 2020, emitido por la Dirección de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el que se emitió visto bueno para realizar obra nueva. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, enviar las autorizaciones citadas en el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1744/2022, así como la memoria



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896**  
**y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

descriptiva y los planos arquitectónicos que sirvieron de base para su emisión. En respuesta, la Dirección en comento envió copia simple del soporte documental solicitado. -----

Es de señalar que, de la revisión a la Memoria de Modificación al Proyecto Arquitectónico "RIO NILO 47" enviada por la SEDUVI, se advierte que en el numeral 2 "**DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO**", apartado 2.1 "**DESCRIPCIÓN GENERAL**", inciso B. "**Edificio conservado**", se describe lo siguiente: -----

*"(...) se desplanta en una superficie de 196.18 m<sup>2</sup> con la fachada principal al oriente sobre la calle de Rio Nilo, una fachada lateral ciega a la colindancia norte, y dos fachadas sur y poniente al interior del predio.*

*En la planta baja se desarrollan 2 departamentos también se ubica el lobby y acceso peatonal principal del conjunto.*

*En el primer nivel se encuentran dos departamentos y área de circulación.*

*Lo anterior con base a la resolución del dictamen técnico en área de conservación patrimonial OFICIO: SEDUVI/CGDAU/DPCU/0373/2017 que la letra dice:*

*'Emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar acabo la conservación, adecuación y rehabilitación del cuerpo 'A' (inmueble conservado de valor) con una superficie a conservar de 392.36 m<sup>2</sup> y trabajos consistentes en: sustitución de pisos muros, colocación de zoclos de madera y piedra, aplicación de pintura en muros de tabique y tabla roca (...)' [sic]. -----*

Asimismo, de la revisión a los planos arquitectónicos aportados por la SEDUVI, y con base en la información recabada en la diligencia de fecha 28 de junio de 2022, se llevó a cabo un análisis de la superficie preservada una vez que finalizaron los trabajos de demolición. Por lo que, para una mejor identificación, en la **Imagen 1** se representa la superficie total a conservar del inmueble catalogado (392.36 m<sup>2</sup>), conforme a lo autorizado en el Dictamen Técnico número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0204/2022; mientras que en la **Imagen 2**, se representa la superficie aproximada que realmente se conservó, conforme a lo constatado en la diligencia del 28 de junio de 2022. -----



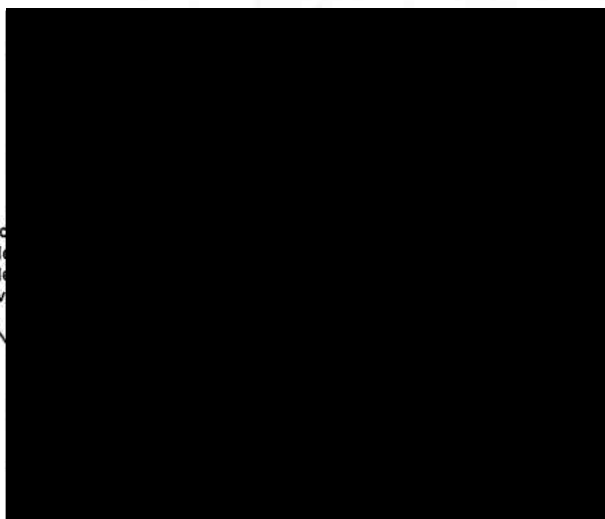


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

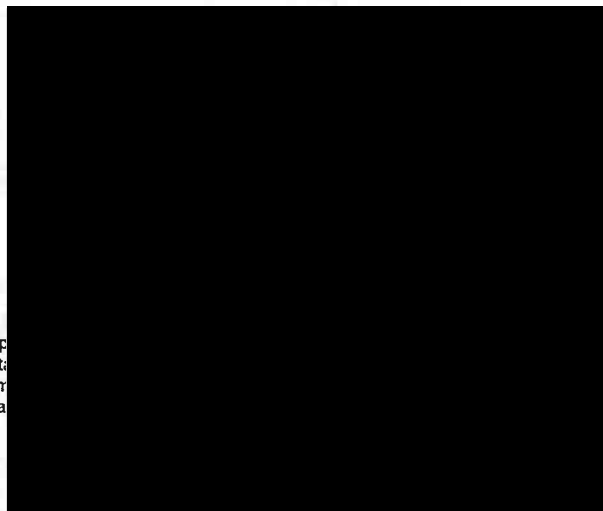
**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Imagen 1



Superficie  
total de  
inmueble  
conservado

Imagen 2



Superficie  
total de  
inmueble  
catalogado

Plano A-07 "Planta Baja"  
Aportado por SEDUVI-DPCUEP

Adicionalmente, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se observa que **desde marzo de 2009 hasta marzo de 2022**, el inmueble catalogado conservaba su fachada con cuatro niveles preexistentes; no obstante, en una de las imágenes obtenidas de **marzo de 2022**, en la fachada interior sur se advierte que el nivel 4 se encuentra parcialmente demolido en la parte posterior, mientras que los niveles 1, 2 y 3 tienen colocada malla sombra, cubriendo parcialmente la tercera crujía. Posteriormente, en la diligencia realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa en **junio de 2022**, se constató que se conservaron 3 niveles y lo que parecía ser un cuerpo constructivo en la azotea (anteriormente cuarto nivel) del inmueble catalogado; observando que en la fachada interior sur se conservó la primera crujía del tercer nivel, mientras que en el primer y segundo nivel también se conservó la segunda crujía; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

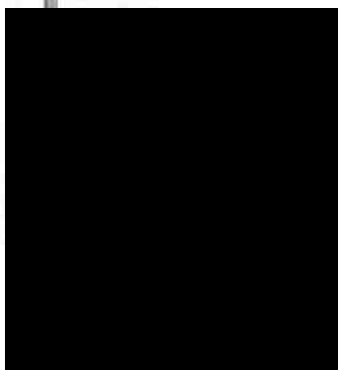
**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**



Marzo 2009  
Fuente: Google Maps



Marzo 2022  
Fuente: Google Maps



Junio 2022  
Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

Por otra parte, el 18 de julio de 2022 se notificó un oficio al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA), a efecto de solicitar que se instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio motivo de denuncia, por lo que hace a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1420/2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del INVEA, informó que localizó un procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble en cita, ejecutado en fecha 08 de julio de 2022, el cual se encontraba en substanciación. -----

#### **a) Reposición del estado de suspensión de actividades.**

Derivado de una acción de vigilancia realizada por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 31 de agosto de 2022, en el inmueble objeto de investigación no se observaron los sellos de suspensión de actividades que fueron colocados por esta Procuraduría; no obstante, se constataron

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13621

Página 18 de 36



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEACDMX/OV/DV/478/2022, de fecha 31 de agosto de 2022. -----

En razón de lo anterior, mediante **Acuerdo APP-43**, de fecha 07 de septiembre de 2022, esta Subprocuraduría **ordenó realizar la reposición de la suspensión de actividades** en el inmueble motivo de denuncia, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe al patrimonio cultural de la Ciudad de México. -----

Por lo que el día 08 de septiembre de 2022, se realizó la reposición de la suspensión de actividades en el inmueble investigado. Durante la diligencia, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante acta circunstanciada, que no se constataron trabajos constructivos en proceso ni trabajadores de la obra. No obstante, a solicitud de esta Procuraduría acudió personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quienes llevaron a cabo el levantamiento provisional del estado de clausura, a efecto de que personal de la Alcaldía Cuauhtémoc ingresara al inmueble para instrumentar su procedimiento de verificación. -----

Una vez concluida la diligencia por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc, esta unidad administrativa procedió a ejecutar la reposición del estado de suspensión de actividades, colocando 2 lonas en los tapiales de la fachada y 4 sellos en el inmueble catalogado. Adicionalmente, el INVEA también realizó la reposición de sus sellos de clausura en el inmueble. -----

Posteriormente, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 30 de enero de 2023, el particular aportó diversas documentales en copia simple, entre las que se encuentran las siguientes: -

- Resolución administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/478/2022, de fecha 27 de octubre de 2022, emitida por la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en la que determinó en su resolutive SEGUNDO lo siguiente: *"Toda vez que para el inmueble ubicado en calle Río Nilo, número 47 (cuarenta y siete), colonia Cuauhtémoc, (...) Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, se acreditó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, emitido a favor del*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

*inmueble visitado (...) se determina procedente EL LEVANTAMIENTO DEL ESTADO DE CLAUSURA TOTAL TEMPORAL Y EL RETIRO DE LOS SELLOS CORRESPONDIENTES (...)* -----

- Trámite del “**Dictamen Técnico para Intervenciones Señaladas para Obras de Construcción, Modificaciones, Ampliaciones, Instalaciones, Reparaciones, Registro de Obra Ejecutada y/o Demolición o su Revalidación en Predios o Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o Localizados en Áreas de Conservación Patrimonial**”, con folio 33998-271GAJA22, de fecha 23 de noviembre de 2022. -----

Al respecto, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si para el inmueble investigado emitió Resolución Administrativa de fecha 27 de octubre de 2022, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/478/2022. En respuesta, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 19 de agosto de 2022, se emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones una multa y la clausura total temporal del inmueble. Asimismo, comunicó que el 11 de noviembre de 2022 se llevó a cabo el retiro de los sellos de clausura, toda vez que el particular subsanó las irregularidades determinadas en dicho procedimiento. -----

**b) Levantamiento del estado de suspensión de actividades.**

Mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 28 de febrero de 2023, el particular aportó copia simple de la siguiente documentación: -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023, de fecha 20 de febrero de 2023, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emitió “(...) **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para modificación de proyecto aprobado, quedando como se describe: conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, incluyendo la restauración de la fachada de una superficie de 55.00 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) entre los ejes (6-7) y (G-J) y la sustitución de una superficie de** -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

***337.36 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) entre los ejes (4-6) y (G-J), resultando en una superficie total de 392.36 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel), y para el proyecto de obra nueva para ampliación para 68 departamentos en 2 y 17 niveles (2 Sótanos + Semisótano + P.B. + 16 Niveles), con alturas de 9.325 y 45.725 metros al piso terminado de la azotea; con una superficie de construcción de ampliación de 5,187.60 m<sup>2</sup> sobre el nivel medio de banquetas; resultando una superficie total de construcción de 5,579.96 m<sup>2</sup> (contemplando superficie de conservación y sustitución) y una superficie bajo el nivel medio de banquetas de 3,623.96 m<sup>2</sup>, para proporcionar 116 cajones de estacionamiento, (...). -----***

En seguimiento a lo anterior, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023 y, de ser el caso, enviar copia de la memoria descriptiva autorizada y los planos arquitectónicos registrados para su emisión. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1059/2023, la Dirección en comento corroboró que emitió el oficio referido y envió copia simple de la memoria descriptiva del proyecto, en la cual se advierte que en su numeral 2 **“DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO”**, apartado 2.1 **“DESCRIPCIÓN GENERAL”** inciso B. **“Edificio conservado / reconstruido”** se describe lo siguiente: *“(…) se desplanta en una superficie de 195.29 m<sup>2</sup> con la fachada principal al oriente sobre la calle de Río Nilo. Este cuerpo será restituido con una distribución arquitectónica y la estructura de muros de carga idéntica a la de la casa original. La fachada principal que se conserva estará ligada a la nueva estructura. Y las fachadas lateral y posterior se terminaran con los mismos acabados para dar continuidad al volumen.*

*Lo anterior con base a la resolución del dictamen técnico en área de conservación patrimonial OFICIO: SEDUVI/CGDAU/DPCU/0373/2017 que a la letra dice:*

*‘Emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar acabo la conservación, adecuación y rehabilitación del cuerpo ‘A’ (inmueble conservado de valor) con una superficie a conservar de 392.36 m<sup>2</sup> y trabajos consistentes en: sustitución de pisos muros, colocación de zoclos de madera y piedra, aplicación de pintura en muros de tabique y tabla roca.’*

*De los cuales 55.00 m<sup>2</sup> son a conservar y 337.36 m<sup>2</sup> a reconstruir. (...)* [sic]. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Al respecto, una vez analizadas las documentales aportadas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, esta Subprocuraduría emitió **Acuerdo** de fecha 10 de abril de 2023, mediante el cual se **ORDENÓ EL LEVANTAMIENTO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES** impuesto en el inmueble ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, por acreditar que el inmueble cuenta con Dictamen Técnico número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023** emitido por la SEDUVI, autoridad administradora de los inmuebles con valor urbano arquitectónico. -----

Dicha diligencia se ejecutó en fecha 10 de abril de 2023, por lo que mediante acta circunstanciada personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar que se observó que el inmueble motivo de denuncia mantuvo los mismos trabajos constatados en la diligencia del 28 de junio de 2022, consistentes en la demolición parcial de un inmueble preexistente de 3 niveles, con un cuerpo constructivo en la azotea, del cual únicamente se conserva la fachada y la primera crujía, el levantamiento de un muro divisorio con aplanado en el nivel 3, así como un reforzamiento con vigas de acero de perfil "I" con características de oxidación en los niveles 1 y 2, observando que además de la primera crujía, en estos dos niveles también se conservó parcialmente la segunda crujía. Durante la diligencia no se constataron trabajadores de la obra ni actividades constructivas en ejecución. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de julio de 2024, en el predio objeto de investigación se constató que el inmueble catalogado conserva tres niveles y un cuerpo constructivo en la azotea, observando que se realizaban trabajos de restauración de la fachada. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial** y es un inmueble considerado de **valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI. -----

Derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría, se logró promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria, el propietario del inmueble investigado obtuvo el Dictamen Técnico número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023**, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para el proyecto de conservación, rehabilitación y adecuación de espacios



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

interiores, incluyendo la restauración de la fachada de una superficie de 55.00 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) entre los ejes (6-7) y (G-J) y la sustitución de una superficie de 337.36 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) entre los ejes (4-6) y (G-J), resultando en una superficie total de 392.36 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel).-----

No obstante, el Dictamen Técnico número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023** fue emitido mediando **error** por cuanto hace al **proyecto de obra nueva** para ampliación para **68 departamentos** en 2 y **17 niveles** (2 Sótanos + Semisótano + P.B. + 16 Niveles), con una superficie total de construcción de 5,579.96 m<sup>2</sup>, toda vez que, como se analizó en el apartado anterior “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)”, el predio motivo de denuncia no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar las acciones legales necesarias, tendientes a modificar, revocar o nulificar el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023, a fin de dejar sin efectos la autorización para el proyecto de obra nueva; informando a esta unidad administrativa las acciones realizadas. -----

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

El artículo 55 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra** o instalación. -----

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento, dispone que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de **registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Ahora bien, retomando las documentales analizadas en el apartado “2. En materia de conservación patrimonial”, se advierte que durante la diligencia de imposición de la medida precautoria ordenada mediante Acuerdo AAP-28, de fecha 27 de junio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

asentó en la respectiva acta circunstanciada, que se constató un inmueble preexistente de 3 niveles parcialmente demolido, con un cuerpo constructivo en la azotea; asimismo, se constataron trabajos de obra nueva de levantamiento de muros en el tercer nivel, y en los niveles 1 y 2 se observó un reforzamiento con vigas de acero de perfil I, así como columnas de acero de perfil tubular. -----

Al respecto, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría en fecha 05 de julio de 2022, el particular aportó en copia simple diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -

- Licencia de Construcción Especial No. 6/06/197/2018, folio 2109/2018, de fecha 15 de noviembre de 2018, para demolición parcial de un inmueble desarrollado en 3 niveles, con una superficie a demoler de 1,487.99 m<sup>2</sup>. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio **1/06/04/2022, RCUB-04-2022**, recibido en fecha 11 de enero de 2022, para un **proyecto de obra nueva** de 17 niveles y 3 sótanos, con una superficie de construcción total de 5,578.63 m<sup>2</sup> S.N.B., con superficie de área libre de 978.06 m<sup>2</sup> (65.73%) y una superficie de desplante de 501.65 m<sup>2</sup> (34.27%), para **71 viviendas**; incluyendo la **modificación** de una superficie de **construcción existente de 392.36 m<sup>2</sup>**. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 1860, de fecha 13 de septiembre de 2019. -

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición y de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comentario informó que cuenta con la Licencia de Construcción Especial para demolición y con el Registro de Manifestación de Construcción aportadas por el particular, además de contar con la Licencia de Construcción Especial para demolición parcial con números de folios 1852/2016, de fecha 13 de octubre de 2016. -----

Es importante aclarar que las Licencias de Construcción Especial para demolición parcial números 1852/2016 y 2109/2018, de fechas 13 de octubre de 2016 y 15 de noviembre de 2018, respectivamente, fueron emitidas para la demolición de cuerpos constructivos que se localizaban en otras zonas del





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

predio investigado, por lo que no amparan los trabajos de demolición parcial del inmueble catalogado.-----

Por otro lado, con la finalidad de complementar la información referida en el párrafo que antecede, en fechas 02 de febrero de 2023 y 07 de marzo 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó consultas al expediente integrado para el predio investigado, en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando que en los archivos de esa Dirección General, además de los documentos citados en el párrafo inmediato anterior, se encuentran las siguientes documentales: -----

- Oficio número DGODU/0413/2021 de fecha 11 de marzo de 2021, por medio del cual se expide la Constancia de Publicitación Vecinal 016/2021, para construcciones que requieren Registro de Manifestación de Construcción, para el proyecto de ampliación y modificación de un inmueble destinado a uso Habitacional Plurifamiliar (71 viviendas), desarrollado en 17 niveles (planta baja + 16 niveles), con altura sobre nivel de banqueta de 45.72 m al piso terminado de la azotea.-
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 012273/16, de fecha 20 de mayo de 2016, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 20493/17, de fecha 11 de octubre de 2017, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de Impacto Ambiental, de fecha 11 de octubre de 2017, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con folio 6247/20, de fecha 05 de octubre de 2020, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición en materia de Impacto Ambiental, de fecha 05 de octubre de 2020, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-
- Memoria Descriptiva de Demolición Parcial "Río Nilo 47", que incluye un apartado de Medidas Generales de Protección a Colindancias. -----
- Planos del proyecto de demolición. -----



**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

- Oficio número AC/DGODU/SMLCyDU/676/2022 de fecha 25 de marzo de 2022, emitido por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, por medio del cual se hacen observaciones al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RCUB-004-2022, 1/06/004/2022. -----
- Oficio DESU/1076321/2016, de fecha 14 de diciembre de 2016, medio del cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emite Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----
- Planos del proyecto de ampliación. -----

Cabe señalar que, derivado de lo constatado en la diligencia de fecha 28 de junio de 2022, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) por los trabajos ejecutados en el inmueble de referencia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En respuesta, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 08 de septiembre de 2022, ejecutó la orden de visita de verificación número AC/DGG/SVR/OVO/529/2022. -----

Posteriormente, la Subdirección de Calificación de Infracciones en la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que en fecha 14 de diciembre de 2022 se emitió resolución administrativa número AC/DGJSL/R-JGMR/383/2022, recaída al procedimiento número AC/DGG/SVR/OVO/529/2022, en la que se determinó la inexistencia de irregularidades administrativas que sancionar, en virtud de que al momento de la diligencia no se constataron trabajos constructivos. -----

Ahora bien, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)", el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, no es susceptible de aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que se desprende que **el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 1/06/04/2022, RCUB-04-2022, fue emitido mediando error**, toda vez que para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5283-151GAJA21, en el que erróneamente se acreditó la aplicación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Adicionalmente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de julio de 2024 en el predio objeto de investigación, se constataron trabajos de obra nueva consistentes en el desplante de una estructura metálica con 5 tramos delimitados por vigas de acero, así como trabajos de restauración del inmueble preexistente; asimismo, en la fachada se observó letrero con los datos del registro de manifestación de construcción. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de demolición parcial que se realizaron en el inmueble catalogado ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición emitida por la Alcaldía Cuauhtémoc, en contravención con lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante, los trabajos de obra nueva y de modificación del inmueble preexistente cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número **1/06/04/2022, RCUB-04-2022**; sin embargo, éste fue emitido mediando error, toda vez que el predio objeto de investigación no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que el proyecto registrado contraviene la zonificación aplicable (**H/5 o 15 m/25/70**) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número **1/06/04/2022, RCUB-04-2022**, toda vez que se registró un proyecto para 17 niveles al amparo de un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido erróneamente, ya que de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano, el predio investigado no se encuentra dentro de las **Áreas de Actuación** con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que **no es susceptible de la aplicación de los Polígonos de Actuación**, informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría ; así como comunicar su determinación a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a fin de que valore la instrumentación de las acciones de verificación correspondientes. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

#### **4. En materia de factibilidad de servicios.**

El artículo 51 fracción III de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales que realicen obras de construcción o urbanización, están obligados a solicitar los servicios de suministro de agua potable, descarga de aguas residuales, alcantarillado y drenaje. -----

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para el predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios. En respuesta, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del SACMEX, informó que la entonces Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1366/16, DESU/1076321/2016, de fecha 14 de diciembre de 2016, para 78 viviendas en una superficie de construcción de 5,579.96 m<sup>2</sup> s.n.b. -----

No obstante, como se analizó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)”, el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que se desprende que el Dictamen de Factibilidad de Servicios número **SACMEX F-1366/16, DESU/1076321/2016**, de fecha 14 de diciembre de 2016, fue emitido mediando error, toda vez que el proyecto pretendido incumple la zonificación aplicable (**H/5 o 15 m/25/70**) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que **no está permitida la construcción de 78 viviendas** en una superficie de 5,579.96 m<sup>2</sup> s.n.b. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1366/16, DESU/1076321/2016, de fecha 14 de diciembre de 2016; sin embargo, el predio en comento no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que la construcción de 78 viviendas en una superficie de 5,579.96 m<sup>2</sup> s.n.b. contraviene la zonificación aplicable (H/5 o 15 m/25/70) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1366/16, DESU/1076321/2016, de fecha 14 de diciembre de 2016, toda vez que la superficie y el número de viviendas que se pretenden construir en el predio objeto de investigación, contravienen la zonificación aplicable (H/5 o 15 m/25/70) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al no ser susceptible de aplicación un polígono de actuación en el predio de interés.-

#### **5. En materia ambiental (derribo de arbolado).**

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 20 de julio y 31 de agosto de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa no constató derribo de arbolado en el predio objeto de investigación. -----

No obstante, en su escrito ingresado en fecha 05 de julio de 2022, el particular aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 00368-DCA, 006247/20, de fecha 05 de octubre de 2020, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la que se advierte que al interior del predio investigado no se cuenta con árboles y al exterior existen 7 árboles y una superficie de 47.60 m<sup>2</sup> de área verde, que se conservarán. -----
- Plan de Manejo de residuos de la construcción y demolición en materia de impacto ambiental, de fecha 05 de octubre de 2020, autorizado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si emitió autorización para el trasplante o derribo de arbolado ubicado al interior y/o exterior del predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección de Imagen y Mantenimiento del Espacio -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

Público adscrita a esa Dirección General, informó que no se cuenta con registro ni antecedente de autorización de poda y/o derribo de arbolado para el predio objeto de investigación. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el predio motivo de denuncia emitió autorización para afectación de arbolado, de área verde y de área permeable. En respuesta, la Dirección General en comento informó que para el predio señalado no cuenta con solicitud para afectación de arbolado, de área verde y de área permeable; no obstante, cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 00368-DCA, DEIAR-DCA-545/2020, de fecha 05 de octubre de 2020 y con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental número DEIA-DCA-1039/2016, de fecha 20 de mayo de 2016, ésta última para trabajos de demolición parcial, en las que se advierte que no se afectará al arbolado que está al exterior del predio. -----

Posteriormente, en fecha 25 de julio de 2024, en un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constató derribo de arbolado al exterior del predio objeto de investigación. -----

De lo antes expuesto, se concluye que no se constató derribo de arbolado al exterior ni al interior del predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc; aunado a que los trabajos constructivos que se realizan en el predio cuentan con Declaratorias de Cumplimiento Ambiental, la más reciente de fecha 05 de octubre de 2020, en las que se advierte que los individuos arbóreos ubicados al exterior serán conservados. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Colonia Cuauhtémoc” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/5 o 15 m/25/70** (Habitacional Tipo B, Altura hasta 5 niveles o 15 metros máximo de altura, 25% mínimo de área libre, Superficie mínima de Vivienda: 70 m<sup>2</sup>), **donde el uso de suelo para oficinas no se encuentra previsto dentro de los usos de suelo permitidos.** -----
2. De conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y el Decreto de delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, el predio ubicado en calle Río Nilo número 47, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, **no se encuentra dentro de las Áreas de Actuación con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación.** -----
3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **5283-151GAJA21**, de fecha 08 de junio de 2021 y con Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018**, de fecha 26 de junio de 2018, en el que se permite la construcción de hasta 18 (dieciocho) niveles en 5,579.96 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción S.N.M.B; sin embargo, **fueron emitidos erróneamente**, toda vez que el predio no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de revocar o nulificar el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/056/2018, así como el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/056/2018 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5283-151GAJA21; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. -----



**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896**  
**y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

5. El inmueble objeto de denuncia se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y al estar considerado como inmueble con **valor urbano arquitectónico**, requiere contar con Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informó que cuenta con Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0204/2022, de fecha 27 de enero de 2022, para conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, incluyendo la restauración de la fachada, con una superficie de construcción por conservar de 392.36 m<sup>2</sup>. Sin embargo, la SEDUVI señaló que no se estaba respetando el área a conservar del inmueble catalogado, toda vez que se estaba demoliendo por medios manuales las losas y muros de la casa catalogada. -----
7. Mediante **Acuerdo AAP-28** de fecha 27 de junio de 2022, se ordenó imponer como acción precautoria la suspensión de las actividades constructivas en el inmueble objeto de investigación, con la finalidad de evitar o detener la consumación irreparable que dañe al patrimonio cultural de la Ciudad de México; por lo que el día 28 del mismo mes y año se colocaron sellos de suspensión de actividades. -----
8. Durante la diligencia de fecha 28 de junio de 2022, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles parcialmente demolido, con un cuerpo constructivo en la azotea; observando que en el tercer nivel y en el cuerpo constructivo de la azotea solo se conservó la fachada y la primera crujía, mientras que en los primeros dos niveles se conservó la fachada, la primera crujía y parcialmente la segunda crujía. Además, se constataron trabajos de obra nueva de levantamiento de muros en el tercer nivel, y en los niveles 1 y 2 se observó un reforzamiento con vigas de acero de perfil I, así como columnas de acero de perfil tubular. -----
9. El Instituto de Verificación Administrativa ejecutó visita de verificación administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/478/2022, procedimiento en el cual se emitió resolución administrativa el 19 de agosto de 2022, en la que se determinó imponer sanciones y





**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

la clausura total temporal del inmueble. Posteriormente, en fecha 11 de noviembre de 2022, se realizó el levantamiento de los sellos, toda vez que el particular subsanó las irregularidades determinadas en dicho procedimiento. -----

10. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI, emitió dictamen técnico número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023**, de fecha 20 de febrero de 2023, para la modificación del proyecto de conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, **incluyendo la restauración de la fachada de una superficie de 55.00 m<sup>2</sup>** en dos niveles (P.B. + 1 Nivel) entre los ejes (6-7) y (G-J) y **la sustitución de una superficie de 337.36 m<sup>2</sup> en dos niveles** (P.B. -1 Nivel) entre los ejes (4-6) y (G-J), resultando en una superficie total de 392.36 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. + 1 Nivel), así como para el proyecto de obra nueva para ampliación para 68 departamentos en 2 y 17 niveles (2 Sótanos + Semisótano + P.B. + 16 niveles), con una superficie de construcción de ampliación de 5,187.60 m<sup>2</sup>; teniendo como superficie total de construcción 5,579.96 m<sup>2</sup>. -----

11. Derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría, se logró promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria, el propietario del inmueble investigado obtuvo la autorización de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, para la modificación del proyecto de conservación, rehabilitación y adecuación de espacios interiores, en el que se realizará la restauración de la fachada de una superficie de 55.00 m<sup>2</sup> y la sustitución de una superficie de 337.36 m<sup>2</sup> en dos niveles (P.B. -1 Nivel); por lo que se conservará y rehabilitará el inmueble de valor urbano arquitectónico, que forma parte del Patrimonio Cultural de la Ciudad de México. -----

12. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar las acciones legales necesarias, tendientes a modificar, revocar o nulificar el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0591/2023, a fin de dejar sin efectos la autorización **para el proyecto de obra nueva**, toda vez que el predio objeto de denuncia no es -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que el Dictamen referido fue emitido mediando error; informando a esta unidad administrativa las acciones realizadas. -----

13. La demolición parcial del inmueble catalogado no contó con Licencia de Construcción Especial para demolición expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc, en contravención con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

14. En el reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de julio de 2024 en el predio objeto de investigación, se constataron trabajos de obra nueva consistentes en el desplante de una estructura metálica con 5 tramos delimitados por vigas de acero, así como trabajos de restauración del inmueble preexistente. -----

15. Para los trabajos de obra nueva, el predio motivo de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio **1/06/04/2022, RCUB-04-2022**, para un **proyecto de obra nueva** de 17 niveles y 3 sótanos, con una superficie de construcción total de 5,578.63 m<sup>2</sup> S.N.B., con superficie de área libre de 978.06 m<sup>2</sup> (65.73%) y una superficie de desplante de 501.65 m<sup>2</sup> (34.27%) para **71 viviendas**, incluyendo la modificación de una superficie de construcción existente de 392.36 m<sup>2</sup>; sin embargo, fue emitido mediando error, toda vez que el predio de interés no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que el proyecto registrado contraviene la zonificación aplicable (**H/5 o 15 m/25/70**) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

16. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número **1/06/04/2022, RCUB-04-2022**, toda vez que se registró un proyecto para 17 niveles al amparo de un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido erróneamente, ya que de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano, el predio investigado no se encuentra dentro de las **Áreas de Actuación** con potencial de reciclamiento ni con potencial de desarrollo, por lo que **no es susceptible de la aplicación de**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

**los Polígonos de Actuación;** informando el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría; así como comunicar su determinación a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, a fin de que valore la instrumentación de las acciones de verificación correspondientes. -----

17. El predio investigado cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1366/16, DESU/1076321/2016, de fecha 14 de diciembre de 2016, para 78 viviendas en una superficie de construcción de 5,579.96 m<sup>2</sup> s.n.b., emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; sin embargo, el predio en comento no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que el proyecto constructivo pretendido contraviene la zonificación aplicable (H/5 o 15 m/25/70) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
18. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1366/16, DESU/1076321/2016, de fecha 14 de diciembre de 2016, toda vez que la superficie y el número de viviendas que se pretenden construir en el predio objeto de investigación, contravienen la zonificación aplicable (H/5 o 15 m/25/70) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al no ser susceptible de aplicación un polígono de actuación en el predio de interés. -----
19. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constató derribo de arbolado al exterior del predio objeto de denuncia. --
20. El predio investigado cuenta con Declaratorias de Cumplimiento Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en las que se advierte que al exterior del predio existen 7 individuos arbóreos, los cuales serán conservados. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2022-3354-SOT-896  
y acumulado PAOT-2023-2724-SOT-794**

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: -----

----- **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 y 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 y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas, ambos de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JANC/ACH/MAZA