



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4808-SOT-1747 y acumulado PAOT-2019-AO-91-SOT-67, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fecha 25 de noviembre de 2019, 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación niveles y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por la obra que se realiza en el predio ubicado en calle Zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de diciembre de 2019. --

Mediante acuerdo de fecha 06 de diciembre de 2019, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar, presuntos incumplimientos en materia ambiental y urbana, en el sitio ubicado en calle Zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 14 de enero de 2020. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y documentación a las partes y autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones I, IV, V y VI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III y IV, 18, 25 fracciones I, III, IV Bis y VIII y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación niveles y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de uso del suelo, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación niveles, uso del suelo y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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: niveles, uso del suelo y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva).

#### Zonificación y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada Ley son de orden público e interés general y social, que 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 de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la referida Ley, disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades, los



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México, en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley.-----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir los certificados en materia de usos de suelo.-----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, el cual se define como el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 89 de la Ley en cita, los certificados, 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 de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Sobre el particular, es de señalar que 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, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Ahora bien, de una consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/fichasReporte/fichaInformacion.jsp?nombreConexion=cCuauhtemoc&>



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

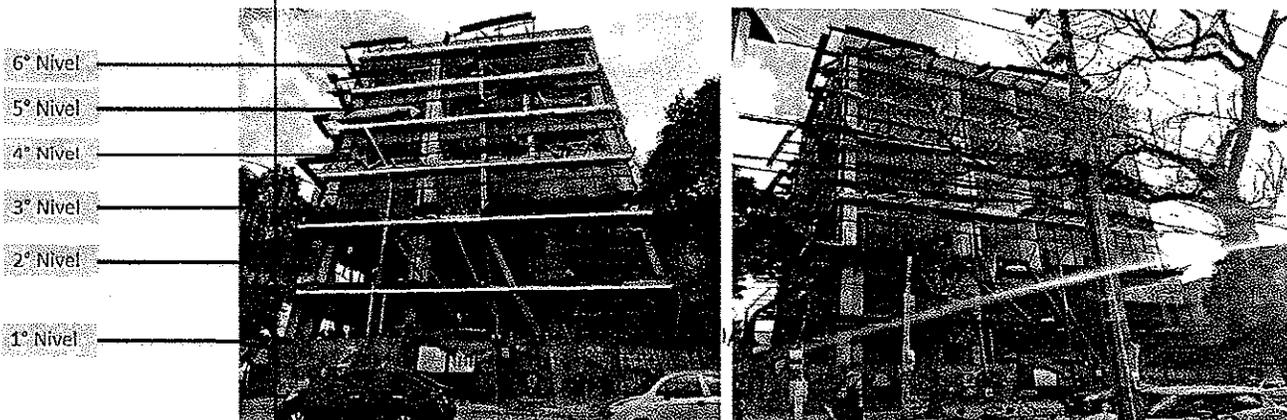
cuentaCatastral=010\_076\_01&idDenuncia=&ocultar=0&x=-99.1580875&y=19.415972&z=0.5 y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se tiene que al predio ubicado en calle Zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), como se muestra a continuación: -----

Información General		Ubicación del Predio		Zonificación								
Cuenta Catastral	010_076_01			Uso del suelo	Habitación	Altura	% Área Libre	Nº Niveles Máximos de Construcción	Densidad Media (Vivienda/50 m <sup>2</sup> de terreno)	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas permitidas	
Dirección				Habitación	4	20	0	14	2254	14		
Calle y Número:	ZACATECAS 80			Normas por Ordenación:								
Colonia:	ROMA NORTE			<b>Actuación:</b>								
Código Postal:	06700			Las Áreas 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 totales, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.								
Superficie del Predio:	704 m <sup>2</sup>	2007 Ciudad de México, S.A. de C.V. Predio Seleccionado		Inf. de la Norma								

Fuente: SIG-SEDUVI

Aunado a lo anterior, el predio se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio ubicado en calle Zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencias de las cuales se levantó el acta circunstanciada correspondiente en las que se hizo constar que inicialmente se observó un predio delimitado por tapias al interior se observó un cuerpo constructivo de seis niveles dividido en dos volúmenes unidos por la circulación vertical construido a base de columnas de concreto y estructura al exterior de acero con entrepiso de viguetas y bovedilla. El sistema de balcones con el que cuenta se conforma de travesaños de acero unidas a la estructura principal. En uno de los tapias de la fachada exhibía lona rotulada con la Manifestación de construcción tipo B 1/06/084/2016 RCUB-077-2016, Prorroga de Manifestación folio 001075, vigencia 15 de julio de 2019 al 15 de julio de 2022, como se muestra a continuación: -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67**

En ese sentido, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-000186-2019, dirigido al propietario, poseedor, y/o director responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza. -----

Al respecto, el administrador de la persona moral responsable de la obra, presentó escrito ante esta Subprocuraduría mediante el cual realizó manifestaciones y anexo copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RCUB-077-2016 número 1/06/084/2016, folio 00001372, con vigencia de 15 de julio de 2016 al 15 de julio de 2019, para 6 niveles, planta baja (local comercial) y 5 niveles de oficinas. -----
- Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción RCUB-077-2016, con folio 001075, para la vigencia de 3 años contado a partir del 15 de julio de 2019 al 15 de julio de 2022. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 000154, fecha de expedición 02 de febrero de 2016, para el predio ubicado en calle Zacatecas 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. ---
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2587/2015, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, consistente en el que dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de 2,455.20 m<sup>2</sup> en 6 niveles (sótano+P.B.+ 5 niveles) y el proyecto de construcción de obra nueva, para comercio en planta baja y oficinas del 2° al 6° nivel, (4 sótanos+P.B.+5 niveles) con una altura máxima de 23.4 metros, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,426.66 m<sup>2</sup> y bajo nivel de banqueta de 2,757.36 m<sup>2</sup> de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados. -----
- Oficio número 0508-C/0301, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, en el que recomienda la revisión del proyecto de intervención para la incorporación de la obra nueva, procurando una mejor integración de su composición y tratamiento de fachada, con aquellos del inmueble colindante y que esta catalogado por ese instituto. -----
- Memoria de Protección a Colindancias. -----
- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, con fecha de expedición del 27 de agosto de 2015, en el que certifica que **LOS USOS DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO EN PLANTA SÓTANO, COMERCIO EN PLANTA BAJA Y OFICINAS DEL 2° AL 6° NIVEL, EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USOS DE 2,455.20 M<sup>2</sup>, EN EL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DE ZACATECAS 80, COLONIA ROMA NORTE EN**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, ES ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO APLICABLE AL PREDIO POR LO QUE EN ESTE DOCUMENTO, SE CONVALIDAN LOS DERECHOS LEGÍTIMAMENTE ADQUIRIDOS.-----

Por lo anterior, resultó procedente solicitar a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para el predio de interés. Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/0925/2020, dicha Dirección General informó que de la búsqueda realizada localizó lo siguiente:-----

- Para el predio ubicado en calle zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se localizó el **Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos**, folio de ingreso: **39111-161ESPA15**, impreso en Hoja Papel Seguridad **00365** de fecha de expedición 27 de agosto de 2015 en el que se acreditan derechos legítimamente adquiridos para: **OFICINAS Y COMERCIO CON ESTACIONAMIENTO**, en una superficie ocupada por uso de 2,455.20 m<sup>2</sup>.-----
- Por otro lado, informó que el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por derechos Adquiridos de interés, su vigencia es permanente, los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahábientes del bien inmueble.-----

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-000206-2020, 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 Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para la realizar trabajos de construcción en el inmueble objeto de denuncia, quien mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUER/0153/2020 informó que una vez revisado los documentos con los que cuenta esa Dirección se identificaron los siguientes: --

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2587/2015, dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie de construcción de 2,455.20 m<sup>2</sup> en 6 niveles (sótano+P.B.+ 5 niveles) y el proyecto de construcción de obra nueva, para comercio en planta baja y oficinas del 2º al 6º nivel, (4 sótanos+P.B.+5 niveles) con una altura máxima de 23.4 metros, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,426.66 m<sup>2</sup> y bajo nivel de banqueta de 2,757.36 m<sup>2</sup> de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados", con 14 planos aprobados.-----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3334/2016, debido a que el proyecto presentado no cumplió lo acreditado en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos en cuanto a la superficie a modificar por nivel y área libre, se emitió "... dictamen técnico NO FAVORABLE en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación del proyecto aprobado".-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67**

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3523/2016, opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la modificación del proyecto aprobado de construcción de obra nueva para un local comercial en planta baja y oficinas en los niveles superiores, para un total de seis niveles (2 sótanos+semisótano+ P.B.+ 5 niveles) con una altura de 28.00metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,426.66 m<sup>2</sup> y bajo nivel de baqueta de 2,054.73, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados", con 2 planos aprobados. -----

Por otro lado, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura mediante el oficio número 0211-C/0123 informó lo siguiente: -----

- El inmueble ubicado en calle Zacatecas número 80 en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc no está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico; sin embargo, es colindante con el inmueble ubicado en calle Zacatecas número 88 en la colonia Roma Norte que si está Incluido en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico. -----
- Asimismo esta Dirección hace la siguiente recomendación técnica para las eventuales intervenciones mayores en el inmueble de referencia, se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con la construcción ubicada en calle zacatecas número 88 en la colonia Roma Norte, ya que la preservación, resguardo, así como la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es del interés de ese Instituto de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo xx. -----
- Recomienda la revisión del proyecto de intervención para la incorporación de obra nueva, procurando una mejor integración de su composición y tratamiento de fachada con aquellos del inmueble motivo de la competencia de esa Dirección. -----

En materia de construcción, a efecto de mejor proveer, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0000534 solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con el soporte documental idóneo y vigente mediante el cual se acredite la legalidad de los trabajos de construcción que se realizan en el predio denunciado. Al respeto, mediante oficio DGODU/0503/2020 dicha Dirección General informó que encontró la siguiente información en materia de construcción para el inmueble de referencia: -----

- Licencia de Construcción Especial.- para demolición total ingresada en ventanilla única con número de folio 155/2016, con número de licencia especial 6/06/0040/2016 de fecha 01 de marzo de 2016 y vigente al 01 de marzo de 2017. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para modificación, para oficinas y local comercial con folio número 001372/2016 el 15 de julio de 2016, con registro número RCUB-077-2016. 01/06/084/2016 de fecha 15 de julio de 2016 y vigente al 15 de julio de 2019. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

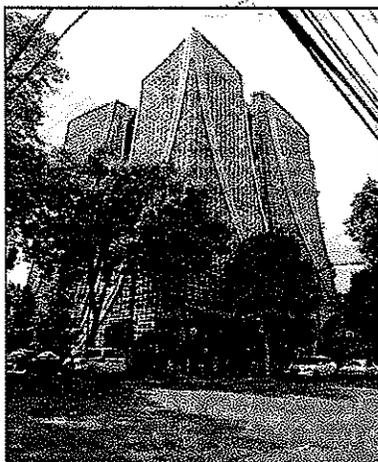
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67**

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 0154/2016, de fecha de expedición 2 de febrero de 2016. -----
- Prórroga de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 1075/2019, con Registro No RCUB-077-2016 1106/084/2016 de fecha 15 de julio de 2019 y vigente al 15 de julio de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 3911-161ESPA15 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI /DGDU/DIDU/1803/2016 del 1de abril de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial folio SEDUVI /CGDAU/DPCU/2587/2015 del 16 de octubre de 2015 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Adicionalmente a lo anterior, personal de esta unidad realizó la consulta del expediente que se integró en la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, en el que identificó la información referida en el párrafo que antecede, entre otros, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, con fecha de expedición del 27 de agosto de 2015, y memoria descriptiva del proyecto arquitectónico en la que se especifica que la construcción es para uso comercial en planta baja y oficinas en 5 niveles, siendo que la azotea solo se contara con servidos en 69.40 mts. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó nuevo reconocimiento de hechos en el predio investigado en el que se observó el inmueble de 6 niveles totalmente terminado, así como el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de restaurante denominado "Mandolina", como se muestra a continuación. --



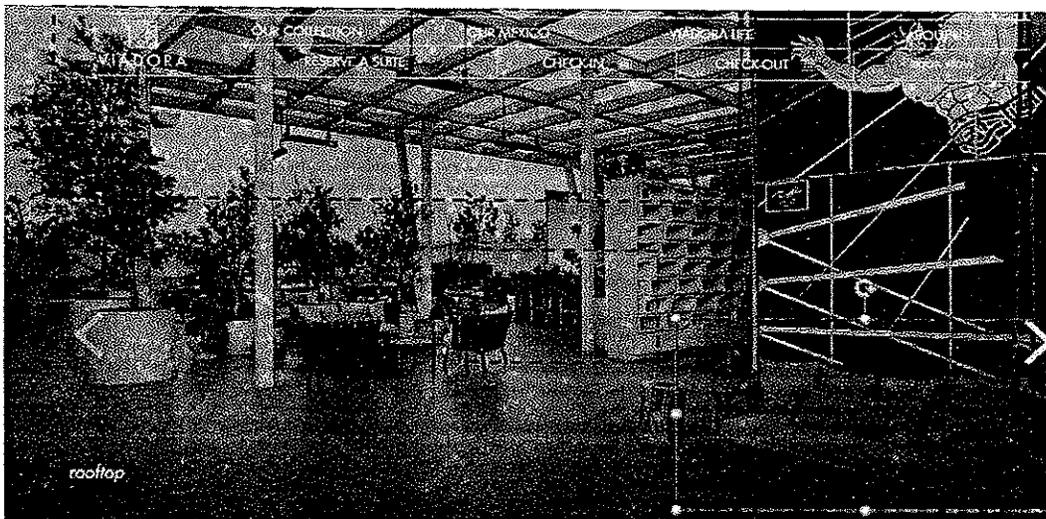
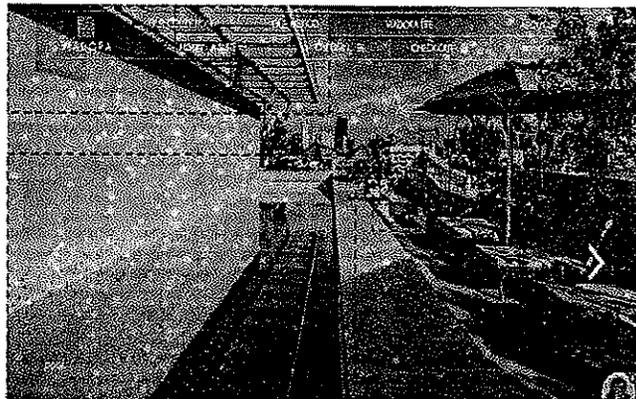
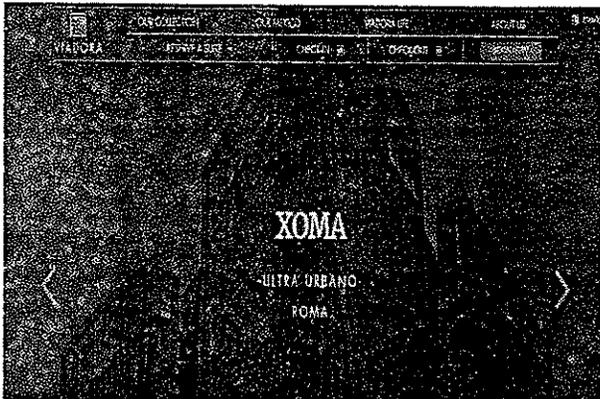


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

Ahora bien, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; se realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador **google (google.com.mx)**, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose una página en la que se promociona el inmueble objeto de investigación <https://www.viadora.com/our-apartments/xoma/?lang=es>, en la que se visualizó que se ofrece el servicio de hostelería y restaurante en 1er Nivel, contando con amenidad de gimnasio en 2do Nivel, y amenidades de bar, alberca, camastros, sillas, columpio y chimeneas de etanol en Azotea bajo una cubierta de estructura de acero, como a continuación se muestra: -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

Asimismo de la consulta realizada a la imagen aérea de fecha 18 de abril de 2024, del programa de acceso libre Google Earth Pro, se identificó que en la parte de la azotea del inmueble, existe una alberca con sombrillas como se muestra a continuación.

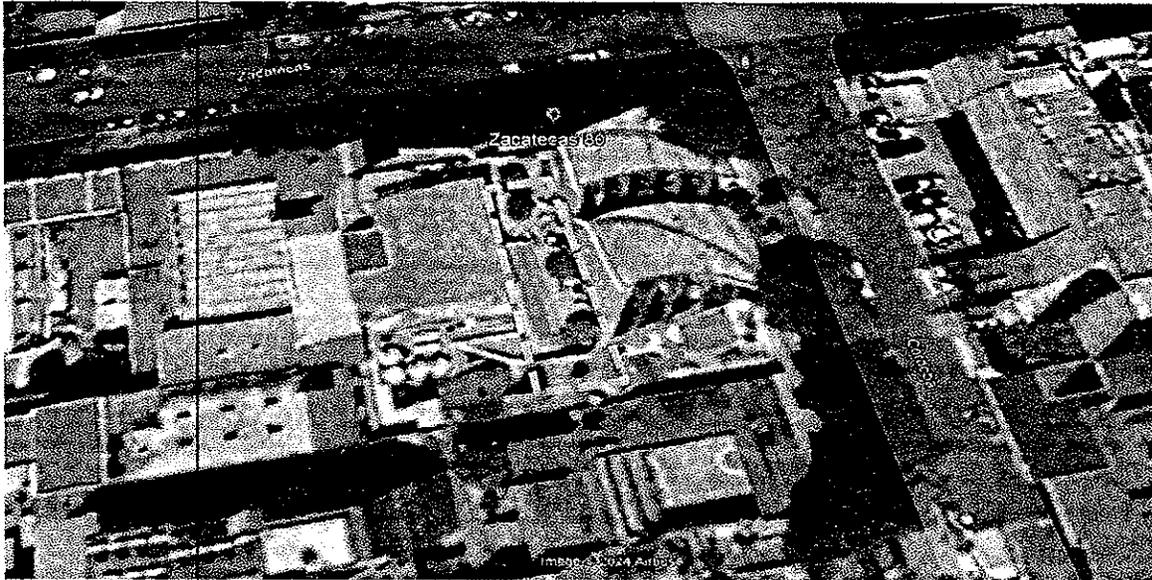


Imagen aérea de fecha 18 de abril de 2024

Por otro lado, la Norma General de Ordenación número 8 prevé que las instalaciones permitidas por encima del número de niveles podrán ser **proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos**, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

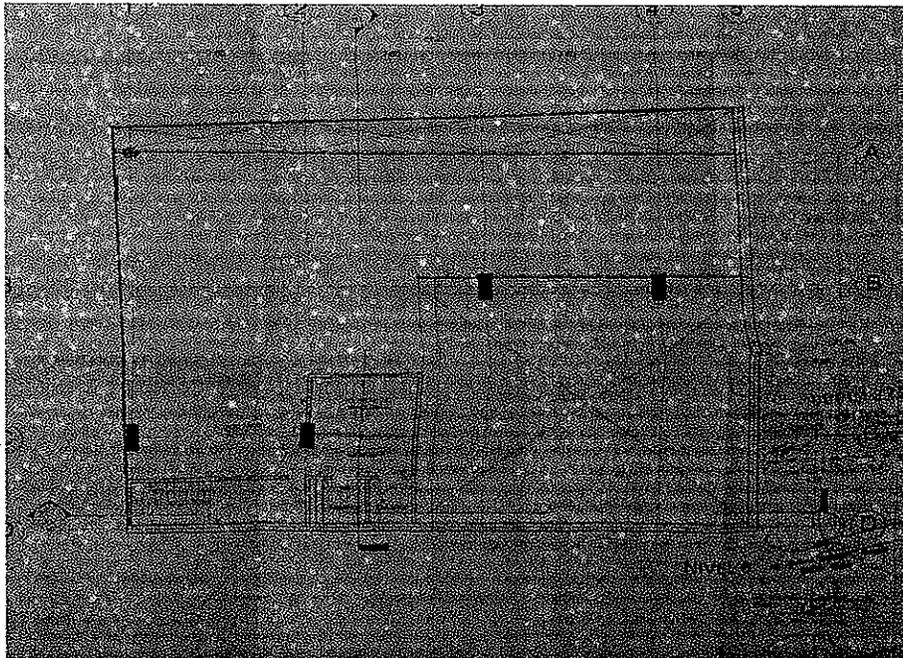
Por todo lo anterior, se tiene que en el predio ubicado en calle zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se autorizó la construcción de un edificio de **6 niveles (plata baja y 5 niveles)**, conforme al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para modificación, para oficinas y local comercial con folio número 001372/2016 y el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, con fecha de expedición del 27 de agosto de 2015, sin embargo; se tiene que en la azotea del predio se realizaron instalaciones que no fueron especificadas en la manifestación de construcción consistentes en una alberca y bar, ya que de conformidad con los planos arquitectónicos que forman parte de la manifestación de construcción referida solo se especificó que se contaría con cuartos de máquina, como a continuación se muestra:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67



Por lo anterior, tratándose de una construcción amparada en derechos adquiridos, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para la obra realizada en el predio de interés cuenta con aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación, en su caso si previo a otorgarlo, constató que la obra ejecutada se apegará a lo autorizado en la manifestación de construcción, ya que en la azotea se cuenta con instalaciones que no fueron registradas, solicitando que en coordinación con el área jurídica de esa Alcaldía, inicie las acciones legales que al efecto haya lugar. -----

Aunado a lo anterior, la obra ejecutada por cuanto hace al número de niveles se amparó en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, con fecha de expedición del 27 de agosto de 2015, en el que certifica que **LOS USOS DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO EN PLANTA SÓTANO, COMERCIO EN PLANTA BAJA Y OFICINAS DEL 2° AL 6° NIVEL, EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USOS DE 2,455.20 M2**, sin embargo en la azotea se realizaron instalaciones que son contrarias a lo especificado en el certificado referido, por lo que cuantificaría como un nivel adicional, aunado a que superarían la superficie de construcción permitida, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (niveles), a efecto de constar que el proyecto ejecutado se apegue al número de niveles especificado en el certificado referido, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

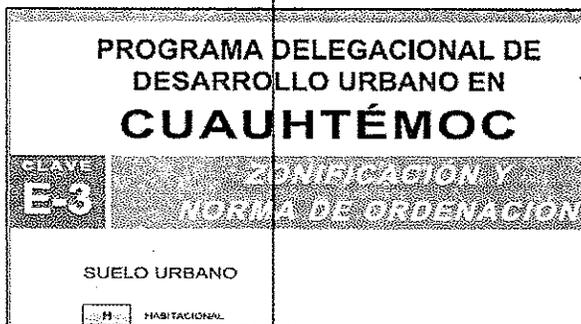
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

### En materia de uso del suelo

De conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la emisión del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, de fecha 27 de agosto de 2015, dispone que los usos del suelo que se establezcan en los programas o en las determinaciones administrativas que se dicten en aplicación de esta Ley, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, **que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables, en los supuestos que se establezcan en el reglamento. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate.** -----

Sobre el particular, de la consulta al Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, y la tabla de Usos del Suelo, se identificó que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), donde los uso de suelo para **Hoteles, moteles, hostales casas de huéspedes, albergues, restaurante-bar, no se encuentran permitidos** y, como se muestra a continuación:



PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN CUAUHTÉMOC		Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc					
<b>SIMBOLOGÍA</b>							
<input type="checkbox"/> Uso Permitido <input checked="" type="checkbox"/> Uso Prohibido							
<b>Notas</b>							
1. Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. 2. Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º-facción IV- de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre Bienes Inmuebles Públicos. 3. La presente Tabla de Usos del Suelo no aplica para los cinco Programas Parciales, ya que éstos cuentan con normatividad específica.							
<b>CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO</b>							
	Servicios de hospedaje	Hoteles, moteles, hostales, casas de huéspedes y albergues. Solones de baile y penas.	1	2			
	Servicios de alimentos y bebidas en general	Restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, cantinas, bares, video-bares, centros nocturnos, discotecas, cervecerías y pulquerías.					
Servicios básicos	Servicios básicos en oficinas y despachos	Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles					

Tabla de usos del suelo PDDU-CUAUHTÉMOC

En el caso que nos ocupa, se tiene que en el predio denunciado, con fecha 27 de agosto de 2015, se emitió el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, en



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

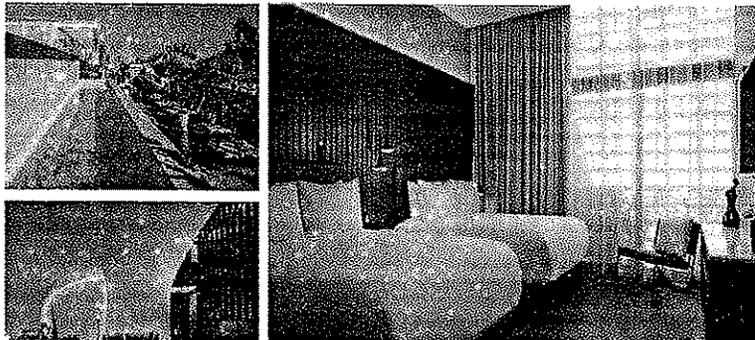
EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

el que se autoriza el uso del suelo de **comercio en planta baja y oficinas del 2 al 6 nivel**, no obstante lo anterior, actualmente en el sitio se realizan actividades de hotel del 2 al 6 niveles, las cuales no se encuentran permitidas, interrumpiendo la continuidad y legitimidad de los derechos adquiridos que se habían concedido. ---

Sobre el particular, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; se realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador **google (google.com.mx)**, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose que en el predio denunciado se encuentran promocionando y operando dos establecimientos mercantiles uno con giro de **Hotel denominado XOMA BOUTIQUE STAYS BY VIADORA** el cual cuenta con alberca y bar en la parte de la azotea y el otro con giro de restaurante denominado **MANDOLINA ROMA** con venta de bebidas alcohólicas, como se muestra a continuación. -----

### Xoma Boutique Stays by Viadora

80 Zacatecas, 06700 Ciudad de México, México - Excelente ubicación - Ver en el mapa



Excepcional **9.5**  
174 comentarios

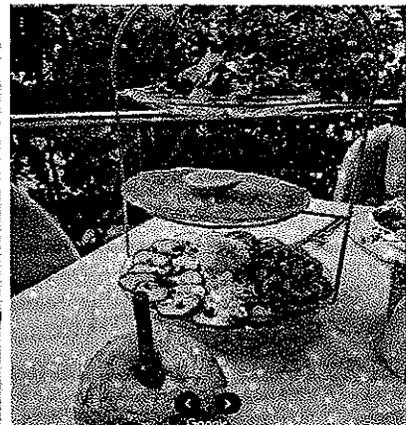
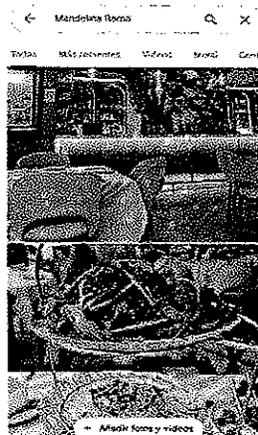
Lo que más gustó a quienes se alojaron aquí

"El hotel es un lugar muy acogedor. Llego la noche y poder descansar placenteramente. Las camas sumamente cómodas al igual que las almohadas."

La...  
María Argentina

¡Excelente ubicación! **9.8**

*Handwritten signature*



### Hotel denominado XOMA BOUTIQUE STAYS BY VIADORA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur  
alcaldia Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

MANDOLINA ROMA  
CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS

GOBIERNO CON  
ACENTO SOCIAL



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67**

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), toda vez que inmueble ubicado en calle Zacatecas número 80, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, se aprovechan los niveles 2 al 6 y azotea, para uso de hotel, usos que se encuentran prohibidos en la zonificación aplicable, y los derechos adquiridos que se pretenden acreditar con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39111-161ESPA15, de fecha 27 de agosto de 2015, se encuentran en el supuesto de prescripción de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

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. -----

#### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Zacatecas número 80, colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para **Hoteles, moteles, hostales casas de huéspedes, albergues, restaurante con venta de bebidas alcohólicas, restaurante-bar, y oficinas y despachos no se encuentran permitidos.**-----

Adicionalmente, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y es colindante a un inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y visto bueno del Instituto referido. -----

2. Para el predio se expidió el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, en fecha 27 de agosto de 2015, en el que certifica que **LOS USOS DE SUELO PARA ESTACIONAMIENTO EN PLANTA SÓTANO, COMERCIO EN PLANTA BAJA Y OFICINAS DEL 2º AL 6º NIVEL, EN UNA SUPERFICIE OCUPADA POR USOS DE 2,455.20 M2, ES ANTERIOR A LA ENTRADA EN VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO APLICABLE AL PREDIO, CONVALIDANDO DERECHOS LEGÍTIMAMENTE ADQUIRIDOS.**-----
3. De las diligencias realizadas por personal de esta Subprocuraduría, se tiene que se llevó a cabo una construcción 6 niveles (pb y 5 niveles), adicionalmente cuenta con un bar y alberca en la azotea, la planta baja se utiliza como restaurante y los niveles del 2do al 6to como hotel. -----
4. La obra realizada en materia de conservación patrimonial contó con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la Ciudad de México, así como con recomendación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para el proyecto de 6 niveles para comercio en planta baja y oficinas del 2º al 6º nivel. -----
5. En materia de zonificación y construcción, la obra se ejecutó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para modificación, para oficinas y local comercial con folio número 001372/2016



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

el 15 de julio de 2016, con registro número RCUB-077-2016. 01/06/084/2016, la cual se tramitó en términos de lo autorizado en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, para 6 niveles, planta baja (local comercial) y 5 niveles de oficinas.

6. La obra ejecutada cuenta con 6 niveles y construcciones adicionales en la azotea, consistentes en alberca y bar, las cuales no fueron contempladas en los volúmenes de obra y construcción, por lo que cuantificarían como superficie de construcción y niveles, incumpliendo con lo previsto con la zonificación aplicable, así como lo estipulado en el artículo 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por cuanto hace a que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para la obra realizada en el predio de interés cuenta con aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación, en su caso si previo a otorgarlo, constató que la obra ejecutada se apegara a lo autorizado en la manifestación de construcción, ya que en la azotea se cuenta con instalaciones que no fueron registradas, solicitando que en coordinación con el área jurídica de esa Alcaldía, inicie las acciones legales que al efecto haya lugar. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación-niveles), a efecto de constar que el proyecto ejecutado se apegue al número de niveles especificado en el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
9. En materia de uso del suelo, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 39111-161ESPA15, se permite el uso del suelo comercial en planta baja y para oficinas del 2 al 6 nivel, siendo que en planta baja opera un restaurante con la denominación Mandolina Roma y los niveles restantes se usan para hotel, uso del suelo que no se encuentra permitido. -----
10. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden, considerando la clausura a efecto de que se cumpla con el uso del suelo permitido.-----

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-2019-4808-SOT-1747  
Y ACUMULADO PAOT-2019-AO-91-SOT-67

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 la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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.

IGP/JDNN/MTC