



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 DÍC 2021

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2299-SOT-987, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de junio 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 presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y factibilidad de servicios, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

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), conservación patrimonial, construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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).

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 II de la referida Ley, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran el **Programa General de Desarrollo Urbano** y los **Programas Delegacionales 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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

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

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

En 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, 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, actualmente Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). Asimismo, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Chapultepec, en el Tramo E – F de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 19 de junio y 04 de julio de 2019, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que, en el predio objeto de investigación, se observó una obra nueva de 4 niveles en proceso de construcción, a base de columnas de concreto, vigas de acero y losacero. -----

Al respecto, en la diligencia del día 04 de julio de 2019, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha de la presente se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, como se analizará en el siguiente apartado, el predio investigado cuenta con Dictamen Técnico Favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2713/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019, para un proyecto de obra nueva, documento que refiere que para su emisión se presentó el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 67691-151TRLU18**, de fecha 12 de noviembre de 2018, el cual acredita que el predio cuenta con Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del **Polígono de Actuación**, mediante el Sistema de Actuación Privado, conforme a lo establecido en el Dictamen **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018**, de fecha 10 de julio de 2018, para un proyecto de hasta 11 niveles, con una superficie máxima de construcción de 5,627.92 m² sobre nivel de banqueta (s.n.b.). -----

En virtud de lo anterior, y con el fin de corroborar la existencia del citado certificado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 67691-151TRLU18; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta. -----

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente, se advierte el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 48477-151LAAL19**, de fecha 21 de julio de 2020, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018, de fecha 10 de julio de 2018, para un proyecto de hasta 11 niveles, con una superficie máxima de construcción de 5,627.92 m² S.N.B., documento que fue presentado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc para el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

trámite del registro de manifestación de construcción tipo C, que más adelante se analizará en el apartado "3. En materia de construcción (obra nueva)". -----

Al respecto, se realizó una consulta en el Portal del Área de Atención Ciudadana de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, localizando los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 67691-151TRLU18 y 48477-151LAAL19**, de fechas 12 de noviembre de 2018 y 21 de julio de 2020, respectivamente; en los que se advierte la aplicación del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, conforme al Dictamen SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018. -----

Por otro lado, se giró otro oficio a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a fin de que informara si emitió el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/2254/2021, la Dirección General en comento envió copia certificada de la siguiente documentación: -----

- **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación**, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018, de fecha 10 de julio de 2018, para el predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, para quedar con los siguientes lineamientos: -----

Predio	superficie m ²	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción m ²	Densidad
				m ²	m ²		
Londres No. 256	703.49	Habitacional Mixto	Hasta 11 (once)	145.39	558.10(*)	5,627.92 S.N.B. **	Z

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

* Superficie que incluye los cubos de elevadores e instalaciones.

** Superficie que incluye todos los balcones del proyecto.

Adicionalmente, el citado Dictamen refiere lo siguiente: -----

"(...) A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián, con número de registro PDU-326, se libera la altura máxima de 4.50 metros a 9.00 metros en la planta baja en una superficie de 274.59 m², ya que se requiere de esta altura para otorgar un espacio que facilite la versatilidad de manejo de ambientes atractivos, en virtud de que una mayor altura brinda gran iluminación, ventilación y ofrece una sensación de amplitud, haciendo el espacio más flexible para los diversos giros permitidos, así mismo, la altura servirá para poder dotar el espacio de instalaciones especiales como ductos de aire acondicionado, tuberías hidráulicas y de gas, para las que se requerirá el diseño de plafones que posibiliten la colocación de instalaciones que los usos en este nivel demanden. Además, en esta área se encuentra el acceso al estacionamiento, el cual, requiere más altura de entrepiso con la finalidad de jerarquizar su importancia, facilidad de identificación, ventilación y espacio para las instalaciones de los departamentos. (...)" [sic]. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

- **Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación**, mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018, de fecha 10 de julio de 2018, para el predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60237-151GOCA17, de fecha 04 de septiembre de 2017, que certifica que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa) y la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Chapultepec, en el tramo E - F de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. -----

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

"(...) Para el predio localizado en Calle Londres, número 256, colonia Juárez, alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral [REDACTED] se concluye lo siguiente:

1. *Durante los reconocimientos de hechos realizados los días 06 y 26 de junio de 2024 por personal adscrito a esta Subprocuraduría se observó en el predio de referencia el desplante de un inmueble que cuenta con una planta baja a doble altura con uso distinto al habitacional del cual se obtuvo su altura con distanciómetro marca Leica propiedad de esta Procuraduría, resultando en 8.645 m por lo que cuantifica como 2 niveles, cuenta con 10 niveles adicionales, toda vez que el ultimo nivel se encuentra remetido del alineamiento observándose desde calle Puebla, mismo que cuenta con un pergolado. En razón de lo anterior el inmueble cuenta con 12 niveles de altura cuantificables.*
2. *Le aplica la zonificación HO 8/20/Z (Habitacional con oficinas, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z, lo que indique la zonificación del programa) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008. Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad al encontrarse sobre Av. Chapultepec en el tramo E-F, que le asigna la zonificación HM 10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles de altura, 20% de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).*
3. *El predio objeto de estudio cuenta con 'DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO', con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018 de fecha 10 de julio de 2018; respecto de lo que el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que únicamente dentro de los polígonos delimitados como Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo, podrán constituirse Polígonos de Actuación y al sobre poner las Áreas*



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

de Actuación señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se identificó que el predio se encuentra fuera de dichas poligonales, por lo que no es susceptibles de aplicación del instrumento denominado 'Polígono de Actuación'.

(...)" [sic]. -----

Por lo antes expuesto, se advierte que el **Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación** número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018** y el **Acuerdo** por el que aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018**, fueron emitidos **erróneamente**, toda vez que el predio motivo de denuncia 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**. -----

Por otra parte, de las constancias que integran el expediente, se advierte el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGCAU/1147/2020**, **DGCAU/DGU.20/DEIU/0036/2020**, por lo que se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación emitió dicho dictamen. En respuesta, la Dirección General en comento envió copia certificada del citado dictamen, emitido para **"(...) LA AMPLIACIÓN DE 1 NIVEL S.N.B., CORRESPONDIENTE AL NIVEL 11 DEL PROYECTO, EL CUAL SE DESTINARÁ A USO HABITACIONAL, PROPORCIONANDO 7 VIVIENDAS MÁS PARA UN TOTAL DE 63, Y LA AMPLIACIÓN DE 299.18 M² B.N.B. DESTINADOS A ESTACIONAMIENTO Y BODEGAS.**

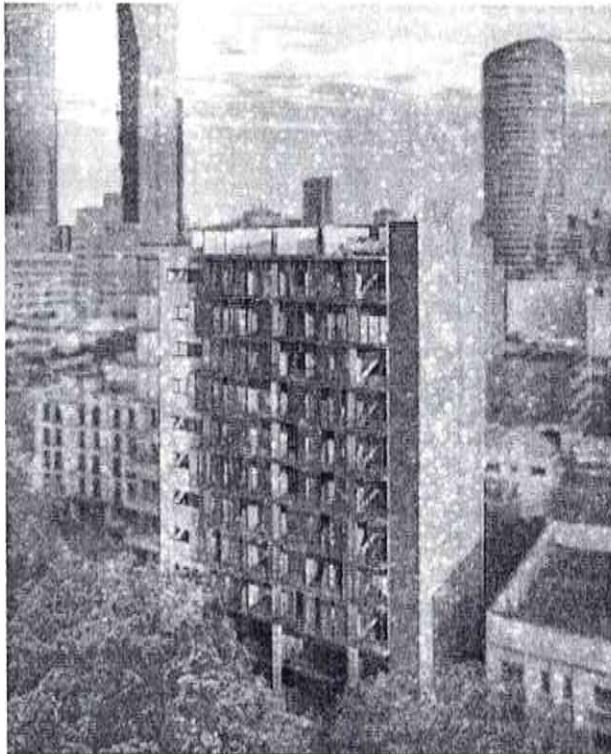
LO ANTERIOR PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 8,146.19 M² (5,615.41 M² S.N.B. DE CUS Y 2,530.78 M² B.N.B.) EN 11 NIVELES S.N.B. (P.B. + 10) Y 4 NIVELES B.N.B.; DESARROLLANDO EL USO COMERCIAL DE PLANTA BAJA AL NIVEL 2 Y EL USO HABITACIONAL DEL NIVEL 3 AL NIVEL 11; EN UN DESPLANTE DE 558.10 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 145.39 M², QUE CORRESPONDEN AL 79.33% Y 20.67% RESPECTIVAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO. PROPORCIONANDO 42.16 M² DE EQUIPAMIENTO, 63 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 18 CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO DE BICICLETAS (...)". -----

Al respecto, se advierte que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGCAU/1147/2020**, **DGCAU/DGU.20/DEIU/0036/2020**, fue emitido mediando error, 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 con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, previstas en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal. -----

Adicionalmente, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa hizo constar mediante actas circunstanciadas de fechas 04 de septiembre de 2019 y 06 de diciembre de 2024, que se realizaron consultas vía internet, localizando la página web <https://formareforma.mx/>, en la que se advierte que se promociona un proyecto constructivo de 11 niveles, para 63 departamentos desde 51 hasta 100 m², con comercio en los 2 niveles primeros niveles; tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----

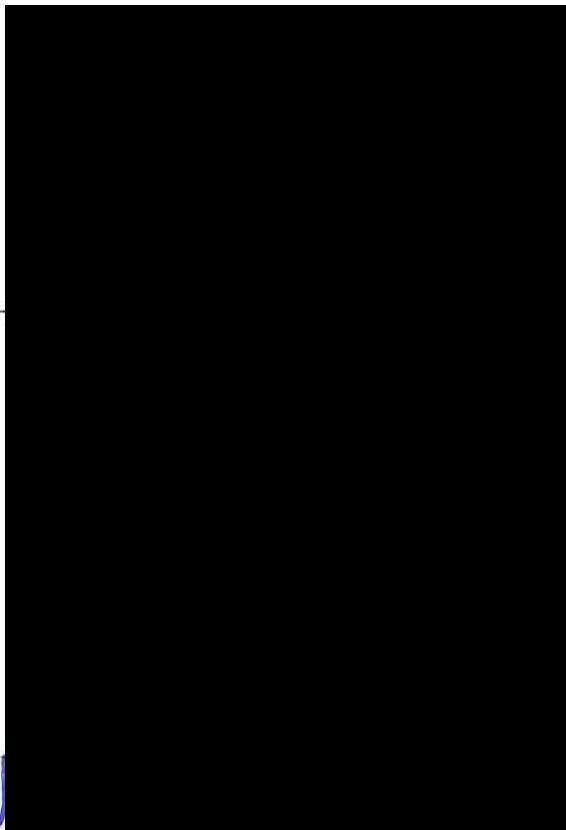


EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

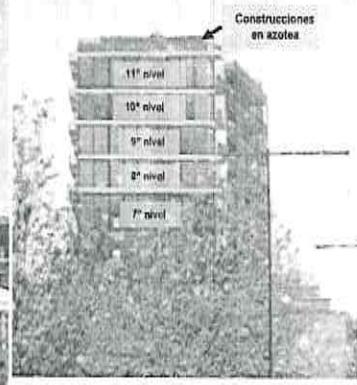


Fuente: <https://formareforma.mx/>

Con independencia de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente, se cuenta con planos arquitectónicos obtenidos de la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, en los que se advierte que en la azotea únicamente se contempló un área para equipos y el resto de la superficie de este nivel se observa libre de construcciones. Asimismo, en la memoria descriptiva se indicó que en la azotea solo se encontraría el sobrepaso de elevadores y escaleras y la zona de equipos; por lo que se realizó una comparativa con una imagen obtenida en la aplicación Google Maps, de marzo de 2022, de la cual se desprende que en la azotea se desplazaron cuerpos constructivos, hechos que también se corroboran con una de las imágenes referidas en el párrafo que antecede, en donde se advierte que en la azotea existen muros para delimitar las áreas privativas de los departamentos, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987



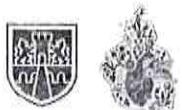
Fuente: Google Maps
Marzo 2022

Fuente: Plano arquitectónico A-6.01
"Cortes Generales, Corte 1 y 2"

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (INVEA), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 8, respecto a las instalaciones permitidas por encima del número de niveles. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del INVEA, informó que en fecha 19 de febrero de 2024, inició procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés.

Posteriormente, en otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de junio de 2024 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató una construcción de planta baja a doble altura y 10 niveles adicionales, toda vez que en la azotea se observó una construcción que cuenta con pergolado, la cual cuantifica como nivel.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponden las zonificaciones **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa) y **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

Vialidad en Av. Chapultepec, en el tramo E - F de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli, -----

Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **67691-151TRLU18**, de fecha 12 de noviembre de 2018, expedido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredita la citada zonificación, así como con Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018**, en el que se permite la construcción de hasta 11 (once) niveles en 5,627.92 m² de superficie total de construcción S.N.B., Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018**, y con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGCAU/1147/2020, DGCAU/DGU.20/DEIU/0036/2020**; sin embargo, el **Dictamen referido en primer término 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, el Acuerdo, el Certificado y el Dictamen de Impacto Urbano previamente citados son fruto de un acto viciado. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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/062/2018**, así como el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018**, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 67691-151TRLU18 y 48477-151LAAL19 y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGCAU/1147/2020, DGCAU/DGU.20/DEIU/0036/2020**, documentales que erróneamente consideraron para su emisión la aplicación del polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de su procedimiento de verificación administrativa, iniciado en materia de desarrollo urbano al inmueble objeto de denuncia; valorando la presente resolución administrativa, a efecto de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que el predio referido no es susceptible de la aplicación de un polígono de actuación. -----

2. En materia de conservación patrimonial.

De conformidad con el **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, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

Ahora bien, como se analizó en el apartado anterior "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", para el predio objeto de investigación se obtuvo el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018, el cual señala en su Considerando VI que se deberá cumplir con diversas condiciones, entre las que destaca la número "4" 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, previa 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, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento emitió dictamen técnico en materia de conservación patrimonial. En respuesta, esa Dirección informó que el inmueble objeto de investigación **se encuentra en Área de Conservación Patrimonial**, y que cuenta con los siguientes documentos: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1958/2017, de fecha 06 de julio de 2017, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para la demolición total de una superficie de 460.58 m² en dos niveles y el proyecto de obra nueva de 2 comercios y 56 departamentos en 10 niveles (5 sótanos + P.B. + 9 niveles), con una altura de 36.90 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 4,877.12 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 3,016.74 m². -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1036/2018, de fecha 13 de marzo de 2018, mediante el cual emitió opinión técnica en la que se "(...) considera **viable** desde el ámbito patrimonial llevar a cabo el incremento de mayor altura y niveles sin sobrepasar la altura máxima y/o niveles del inmueble localizado en Sevilla número 40. (...)" . -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1274/2018, de fecha 04 de abril de 2018, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para la modificación del proyecto de 2 comercios y 56 departamentos en 10 niveles (4 sótanos + P.B. + 9 niveles), con una altura de 37.80 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banqueta de 4,877.12 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 2,439.32 m². -----
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2713/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019, mediante el cual emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para el proyecto de obra nueva de 2 comercios y 63 departamentos en 11 niveles (4 sótanos + P.B. + 10 niveles), con una altura de 41.40 metros al piso terminado de la azotea, para una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 5,615.41 m² y bajo nivel medio de banqueta en una superficie de 2,530.78 m², para proporcionar 63 cajones de estacionamiento, cancelando el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1274/2018. -----

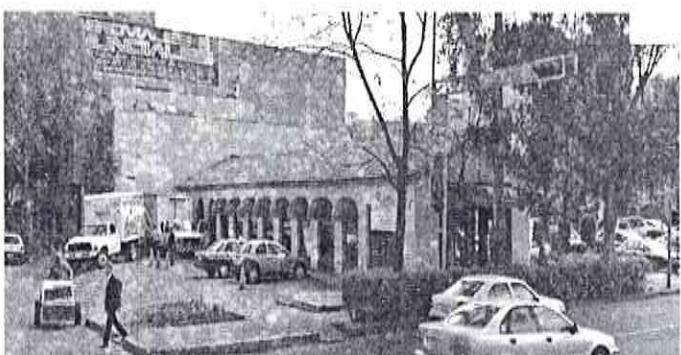


EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

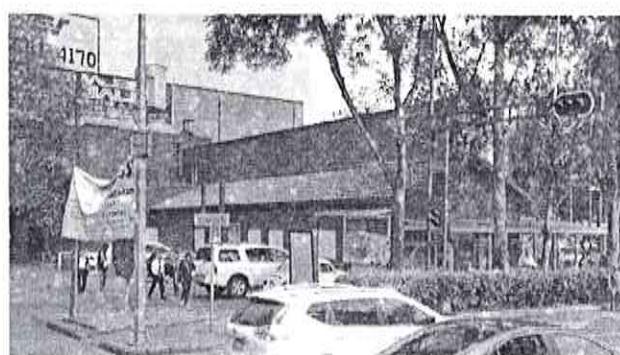
Adicionalmente, como se analizará en el apartado siguiente, derivado de una consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se cuenta con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0040/2021, de fecha 11 de febrero de 2021, por medio del cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió opinión técnica favorable para la revalidación del dictamen que canceló el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1274/2018, de fecha 04 de abril de 2018. -----

Por otro lado, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que el inmueble objeto de investigación no está considerado monumento histórico, no es colindante a monumento histórico y se encuentra fuera del polígono de protección de alguna Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de México. -----

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 diciembre de 2009 hasta marzo de 2017**, el inmueble investigado contaba con un nivel de uso comercial, desplantado en la parte central del predio, con bahías para estacionamiento sobre sus dos frentes (calle Londres y Av. Chapultepec); posteriormente, para **noviembre de 2018**, se advierte que se llevó a cabo la demolición total del inmueble preexistente, por observarse el predio delimitado con tapias metálicas, así como una grúa de construcción al interior. Asimismo, para **agosto de 2019**, se observa que los tapias metálicas cuentan con información del proyecto constructivo que se ejecuta, y al interior del predio se desplanta una obra nueva con marcos de estructura metálica. Para **mayo de 2021**, se observa que la obra nueva cuenta con 9 niveles edificados, con planta baja a doble altura, y un décimo nivel en proceso de construcción; y finalmente, para **enero de 2023**, la construcción se observa totalmente concluida, con enseres domésticos en algunos pisos; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Diciembre 2009



Marzo 2017



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987



Noviembre 2018



Agosto 2019



Mayo 2021



Enero 2023

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de junio de 2024, en el predio objeto de investigación se constató que la construcción se encuentra totalmente concluida. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el inmueble ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial** y contó con Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2713/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019 y con Opinión Técnica de revalidación número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0040/2021, de fecha 11 de febrero de 2021, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva de 2 comercios y 63 departamentos en 11 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel medio de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

banqueta de 5,615.41 m²; sin embargo, estos documentos **fueron emitidos mediando error**, toda vez que, como se analizó en el apartado anterior "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", el predio motivo de denuncia no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, valorar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2713/2019 y la Opinión Técnica de revalidación número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0040/2021; informando a esta unidad administrativa las acciones realizadas. -

3. En materia de construcción (obra nueva).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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**. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 19 de junio y 04 de julio de 2019, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que, en el lugar objeto de investigación, se observó un predio delimitado con tapias metálicas, en el que se ejecutaban trabajos de obra nueva de 4 niveles, a base de columnas de concreto, vigas de acero y losacero. -----

Posteriormente, en fecha 19 de febrero de 2020, durante otro reconocimiento de hechos se constató una obra nueva de 8 niveles, con planta baja a doble altura, así como la preparación de vigas y columnas de acero para niveles adicionales; asimismo, en la fachada se constató letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número 1/06/026/2018. -----

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 registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B para obra nueva, folio 401/2018, número 1/06/026/2018, RCUB-021/2018; Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1659/2016 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60237-151GOCA17. -----

Posteriormente, con la finalidad de complementar la información referida en el párrafo que antecede, en fecha 24 de febrero de 2020, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta 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 obran las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 401, número **1/06/026/2018, RCUB-021-2018**, con vigencia del 21 de febrero de 2018 al 21 de febrero de 2021, para un **proyecto de obra nueva de 56 viviendas en 10 niveles** y 4 sótanos, con una superficie de construcción total de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

7,108.72 m², de los cuales 4,877.12 m² son sobre nivel de banqueta (356.55 m² para uso comercial y 4,520.57 m² para uso habitacional) y 2,231.60 m² bajo nivel de banqueta, con superficie de área libre de 147.16 m² (20.92%) y superficie de desplante de 556.33 m². -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60237-151GOCA17, de fecha 04 de septiembre de 2017, que certifica la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa) y la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), que le concede la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. Chapultepec, en el tramo E - F de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1659, de fecha 14 de septiembre de 2016. –
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 1805-DCA, de fecha 18 de octubre de 2017, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el proyecto "Forma Reforma (Londres 256)", conformado por una obra nueva de **10 niveles**, con una superficie sobre nivel de banqueta de 4,877.12 m² y 4 sótanos bajo nivel de banqueta con superficie de 2,467.39 m². -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de impacto ambiental, folio 1805-DCA, de fecha 18 de octubre de 2017. -----
- Memoria descriptiva del Proyecto "Forma Reforma (Londres 256)" y planos arquitectónicos, para un proyecto constructivo de 2 comercios y **56 departamentos en 10 niveles**, con 4 sótanos. -----

Posteriormente, en fecha 22 de noviembre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, constatando una obra nueva totalmente edificada de 10 niveles con planta baja a doble altura, y en la azotea se observaron muros divisorios. -----

Ahora bien, toda vez que el predio objeto de investigación cuenta con un polígono de actuación, se giró un nuevo oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a efecto de que informara si se presentó solicitud de modificación al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 401, número 1/06/026/2018, RCUB-021-2018. En respuesta, la Dirección General en comento informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva ampliación folio 000297/2021, número 1/06/011/2021, RCUC-011/2021. -----

Al respecto, con la finalidad de complementar la información referida en el párrafo que antecede, en fecha 15 de marzo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta al expediente integrado para el predio investigado, en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, constatando las siguientes documentales: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 000297, número **1/06/011/2021, RCUC-011-2021**, con vigencia del 31 de marzo de 2021 al 31 de marzo de 2024, para **un proyecto de ampliación con un total de 63 viviendas en 11 niveles** y 4 sótanos, con una superficie de construcción total de 8,146.19 m², de los cuales 5,615.41 m² son sobre nivel de banqueta y 2,530.78 m² bajo nivel de banqueta, con superficie de área libre de 145.39 m² (20.67%) y superficie de desplante de 558.10 m² (79.33%). -----
- Oficio número SMLCyDU/UDMLC/1743/2021, de fecha 16 de julio de 2021, emitido por la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, por medio del cual se realizaron observaciones al Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, número 1/06/011/2021, RCUC-011-2021. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0007, de fecha 20 de enero de 2021. -----
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 48477-151LAAL19**, de fecha 21 de julio de 2020, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, conforme a lo establecido en el **Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018**, de fecha 10 de julio de 2018, para un proyecto de hasta **11 niveles**, con una superficie máxima de construcción de 5,627.92 m² S.N.B. -----
- Oficio número DGODU/0456/2021 de fecha 18 de marzo de 2021, mediante el cual se expide la Constancia de Publicitación Vecinal número 018/2021, de fecha 18 de marzo de 2021, para construcciones que requieren Registro de Manifestación de Construcción, para el proyecto de ampliación de un inmueble destinado a uso Habitacional Mixto, para 63 viviendas, desarrollado en 11 niveles, con una superficie por ampliar de 1,037.47 m². -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 0091-DCA, de fecha 16 de marzo de 2021, por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para un proyecto de modificación con 1,037.47 m² adicionales, con un total de **11 niveles y 4 sótanos**, para 63 viviendas. -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición en materia de impacto ambiental, de fecha 31 de marzo de 2021. -----
- Memoria descriptiva y planos arquitectónicos, para un proyecto de 11 niveles y 4 sótanos, con 2 comercios y 63 viviendas. -----
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0040/2021, de fecha 11 de febrero de 2021 emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbana y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizaban en el predio de referencia. En respuesta, la Dirección General en comento informó que en fecha 22 de abril de 2019, ejecutó visita de verificación en materia de construcción, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/278/2019. -----

Ahora bien, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", el predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, 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 C, número 1/06/011/2021, RCUC-011-2021, fue emitido mediando error, toda vez que para su emisión se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 48477-151LAAL19, en el que erróneamente se acreditó la aplicación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 26 de junio de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que la construcción objeto de investigación se encuentra totalmente concluida, conformada por 12 niveles cuantificables. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de obra nueva que se realizaron en el predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, contaron con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 401, número 1/06/026/2018, RCUB-021-2018 para un proyecto de 56 viviendas en 10 niveles y con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, número 1/06/011/2021, RCUC-011-2021 para un proyecto de ampliación con un total de 63 viviendas en 11 niveles; sin embargo, este último 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 y ejecutado contraviene la zonificación aplicable (HM/10/20/Z) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, número 1/06/011/2021, RCUC-011-2021, toda vez que se registró un proyecto para 11 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 reclamamiento 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. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar la resolución administrativa recaída al procedimiento con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/278/2019. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación ha emitido Autorización de Uso y Ocupación, de ser el caso, enviar el soporte documental que sirvió de base para su emisión; en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica y Servicios Legales de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente las acciones legales procedentes, toda vez que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, los propietarios o poseedores están obligados a dar el aviso de terminación de la obra ejecutada a la Alcaldía correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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, como se hizo constar en el apartado anterior, derivado de la consulta realizada en el archivo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, se obtuvo copia simple de las siguientes documentales: -----

- Convenio para el reforzamiento hidráulico celebrado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y "Banco Interacciones S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Interacciones", de fecha 10 de agosto de 2017, para el proyecto de 56 viviendas y 2 locales comerciales, en una superficie de construcción de 4,982.60 m² s.n.b. -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0674/17, DESU/1031343/2017, de fecha 24 de mayo de 2017, emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para **56 viviendas** y 2 locales comerciales, con una superficie de construcción de 4,982.60 m² s.n.b. y 2,231.60 m² b.n.b. -----

Por lo que, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio objeto de investigación emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios. En respuesta, esa Dirección informó que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos número SACMEX F-0674/17, DESU/1031343/2017, el cual coincide con el documento que obra en el archivo de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Posteriormente, derivado de la información que obra en el expediente respecto al trámite del Polígono de Actuación, se giró un nuevo oficio a la entonces Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a efecto de que informara si se presentó alguna modificación para el Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0674/17, DESU/1031343/2017, o en caso contrario, realizar visita de inspección, a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. En respuesta, la Dirección en



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

comento informó que para el predio investigado se emitió **Opinión técnica condicionada número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063421/2019**, para el Estudio de Impacto Urbano, para un conjunto habitacional para 63 viviendas con comercio, en un área total de construcción de 8,146.19 m² (5,615.41 m² s.n.b. de CUS y 2,530.78 m² b.n.b.) en 11 niveles s.n.b. (P.B. +10) y 4 niveles b.n.b. -----

No obstante, como se analizó en el apartado "1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)", el predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que se desprende que la **Opinión técnica condicionada número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063421/2019** fue emitida mediando error, toda vez que el proyecto ejecutado incumple lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México. -----

De lo antes expuesto, se concluye que el predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Opinión Técnica Condicionada para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063421/2019**, de fecha 28 de noviembre de 2019; sin embargo, el predio en comento no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación, por lo que la construcción ejecutada contraviene la zonificación aplicable (HM/10/20/Z) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos la Opinión Técnica Condicionada para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063421/2019**, de fecha 28 de noviembre de 2019, toda vez que la construcción ejecutada en el predio objeto de investigación, contraviene la zonificación aplicable (HM/10/20/Z) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al no ser susceptible de aplicación un polígono de actuación en el predio de interés. -----

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

- Al predio ubicado en calle Londres número 256, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HO/8/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 8 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). Asimismo, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa) que le concede la



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Chapultepec, en el Tramo E - F de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. -----

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 Londres número 256, colonia Juárez, 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 motivo de denuncia cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 67691-151TRLU18 y 48477-151LAAL19, de fechas 12 de noviembre de 2018 y 21 de julio de 2020, respectivamente, Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018** y con Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018**, ambos de fecha 10 de julio de 2018, en los que se permite la construcción de hasta 11 (once) niveles en 5,627.92 m² de superficie total de construcción S.N.B.; sin embargo, **fueron emitidos erróneamente**, toda vez que el predio no es susceptible de la aplicación de un Polígono de Actuación. -----
4. Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató una obra nueva de 4 niveles en proceso de construcción, a base de columnas de concreto, vigas de acero y losacero, con los datos del proyecto constructivo. Posteriormente, en los últimos reconocimientos de hechos, se constató una construcción totalmente concluida, conformada por 12 niveles cuantificables. -----
5. El predio objeto de investigación cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGCAU/1147/2020**, **DGCAU/DGU.20/DEIU/0036/2020**, emitido al amparo de la aplicación del citado polígono de actuación; no obstante, es fruto de un acto viciado, toda vez que para su emisión se consideró el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación antes citado, el cual se emitió erróneamente. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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/062/2018**, así como el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/063/2018**, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 67691-151TRLU18 y 48477-151LAAL19 y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número **SEDUVI/DGCAU/1147/2020**, **DGCAU/DGU.20/DEIU/0036/2020**, documentales que erróneamente consideraron para su emisión la aplicación del polígono de actuación; informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de su procedimiento de verificación administrativa, iniciado en materia de desarrollo urbano al inmueble objeto de denuncia; valorando la presente resolución administrativa, a efecto de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la procedencia de ordenar la demolición de los niveles excedentes, toda vez que el predio referido no es susceptible de la aplicación de un polígono de actuación. -----
8. 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, por lo que requirió contar con Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
9. El inmueble investigado cuenta con Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2713/2019, de fecha 30 de septiembre de 2019 y con Opinión Técnica de revalidación número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0040/2021, de fecha 11 de febrero de 2021, en materia de conservación patrimonial, emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de obra nueva de 2 comercios y 63 departamentos en 11 niveles (4 sótanos + P.B. + 10 niveles), con superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 5,615.41 m². -----

No obstante, estos documentos fueron emitidos mediando error, toda vez que para su emisión se consideró la aplicación del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/062/2018, el cual no era susceptible de aplicación en el predio en comento. -----

10. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, valorar las acciones legales necesarias, tendientes a revocar o nulificar el Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2713/2019 y la Opinión Técnica de revalidación número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0040/2021; informando a esta unidad administrativa las acciones realizadas. -----
11. Para los trabajos de obra nueva, el predio motivo de denuncia contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio 401, número 1/06/026/2018, RCUB-021-2018, para un proyecto de obra nueva de **56 viviendas en 10 niveles**, con una superficie de construcción total de 7,108.72 m², de los cuales 4,877.12 m² son sobre nivel de banqueta (356.55 m² para uso comercial y 4,520.57 m² para uso habitacional) y 2,231.60 m² bajo nivel de banqueta, con superficie de área libre de 147.16 m² (20.92%) y superficie de desplante de 556.33 m² s.n.b. -----
12. El proyecto de ampliación contó con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 000297, número 1/06/011/2021, RCUC-011-2021, para un total de **63 viviendas en 11 niveles**, con una superficie de construcción total de 8,146.19 m², de los cuales 5,615.41 m² son sobre nivel de banqueta y 2,530.78 m² bajo nivel de banqueta, con superficie de área libre de 145.39 m² (20.67%) y superficie de desplante de 558.10 m² (79.33%); sin embargo, fue emitido mediando -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

- 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 (HM/10/20/Z) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
13. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, número 1/06/011/2021, RCUC-011-2021, toda vez que se registró un proyecto para 11 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 reclamamiento 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. -----
14. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, ejecutó procedimiento de verificación en materia de construcción, con número de expediente AC/DGG/SVR/OVO/278/2019, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar la resolución administrativa emitida al efecto. -----
15. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio objeto de investigación ha emitido Autorización de Uso y Ocupación, de ser el caso, enviar el soporte documental que sirvió de base para su emisión; en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica y Servicios Legales de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente las acciones legales procedentes, toda vez que de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, los propietarios o poseedores están obligados a dar el aviso de terminación de la obra ejecutada a la Alcaldía correspondiente; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
16. El predio investigado contó con Opinión Técnica Condicionada para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063421/2019, de fecha 28 de noviembre de 2019, para 63 viviendas con comercio en una superficie de construcción de 8,146.19 m² (5,615.41 m² s.n.b. y 2,530.78 m² b.n.b.), emitida 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 ejecutado contraviene la zonificación aplicable (HM/10/20/Z) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----
17. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, valorar la presente resolución administrativa, a efecto de realizar las acciones legales procedentes, a fin de dejar sin efectos la Opinión Técnica Condicionada para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica, número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063421/2019, de fecha 28 de noviembre de 2019, toda vez que la construcción



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2299-SOT-987

ejecutada en el predio objeto de investigación, contraviene la zonificación aplicable (HM/10/20/Z) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al no ser susceptible de aplicación un polígono de actuación en el predio de interés.-

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

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

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, a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos del Sistema de Aguas, todos para la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, todas 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

