



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 MAR 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-AO-113-SOT-88**, relacionado con la investigación de oficio que se tramita en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2022, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano por las actividades de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Tonalá número 15, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2023, radicó a trámite la investigación respecto a presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción (obra nueva) respecto del predio ubicado en Calle Tonalá número 15, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de los hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, III BIS, IV BIS, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que el lugar de los hechos denunciados corresponde al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 192,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en adelante se entenderá este como el sitio objeto de investigación.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc.

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial y zonificación) y construcción (obra nueva).

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 192, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le **aplica la zonificación HM/4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad media, es decir una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno)**; no obstante, es sujeto de aplicación de la **Norma General de Ordenación por vialidad de Av. Insurgentes Sur- Centro**, tramo C-D, de Av. Paseo de la Reforma a Av. Yucatán, por lo que también es susceptible de aplicación de la **zonificación HM/12/20 Z (Habitacional Mixto, 12 niveles, 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes, densidad z, lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá)**.

Adicionalmente, de la consulta referida anteriormente, se desprende que el predio objeto de investigación se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, en área de conservación patrimonial la cual prevé que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los trabajos a realizar.

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos investigados desde las inmediaciones del predio en cuestión, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar una edificación de 12



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

niveles de altura, la cual se ubica en la intersección de Av insurgentes y Calle Tonalá, dicha edificación cuenta con accesos por ambos frentes; a lo largo de la planta baja se constataron tapiales metálicos, en los cuales fue colocada una lona en la que se lee "Registro de Manifestación de Construcción tipo B, 1/06/02/2021-RCUB-02-2021, con vigencia al 02 de diciembre de 2024 para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur, número 192, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; así mismo durante la diligencia se constataron diversos trabajadores realizando actividades de obra en los niveles superiores. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-0565-2023, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra en cuestión, mediante el cual se solicitó presentar ante esta Entidad las documentales que amparen la legalidad de los trabajos en ejecución; por lo que mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como representante legal de la sociedad denominada "SERVICIOS HAUSNER", S.A.P.I de C.V, presentó como medios probatorios, copia simple de la siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con fecha de expedición de 03 de marzo de 2021, folio 2231-151MIMA21, en el que se observa que al predio de interés le aplica la zonificación HM/4/20 M, además es sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenación por vialidad de Av. Insurgentes Sur- Centro, por lo que también es susceptible de aplicación de la zonificación HM/12/20 Z. -----
2. Constancia de Publicitación Vecinal 090/2021 de fecha 30 de noviembre de 2021. -----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de fecha 07 de noviembre de 2019 con número de folio 2159. -----
4. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio 01/06/02/2021-RCUB-02-2021, para el proyecto de obra nueva de 12 niveles de altura, más un sótano, de uso habitacional mixto, con vigencia al 02 de diciembre de 2024. -----
5. Oficio SEDUVI/DGOU/1481/2021, signado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano, mediante el cual la Dirección mencionada emite Dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 7, alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, la cual establece que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para cada Alcaldía, colonias y vialidades, además en dicho oficio se autoriza el proyecto de una torre de uso habitacional en 12 niveles de altura con comercio en planta baja. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

6. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0840/2021, signado por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emite Dictamen técnico en para el proyecto de obra nueva en área de conservación patrimonial, de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional, desarrollada en 12 niveles de altura. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0546/2023 que para el predio de mérito cuenta con los siguientes antecedentes en materia de conservación patrimonial: -----

1. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/05374/2020, mediante el cual esa Dirección emitió “(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de 3 niveles (planta baja + 2 niveles) con una superficie total de 896.44 m<sup>2</sup> (...). -----
2. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/840/2021, mediante el cual esa Dirección emitió “(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional en 12 niveles (Sótano, P. B + 11 niveles), con una altura de 43.86 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 2, 858.62 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 251.42 m<sup>2</sup> (...). -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/2946/2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, puso a disposición de esta Entidad, para su consulta el expediente formado con motivo de las documentales en materia de construcción para el predio de mérito. -----

En razón de lo anterior, personal actuante se constituyó en las inmediaciones de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se realiza la consulta del expediente formado en esa Dirección General respecto al trámite de Registro de Manifestación de Construcción para el predio en cuestión, de lo que se desprenden las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio 01/06/02/2021-RCUB-02-2021, con vigencia al 02 de diciembre de 2024. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con fecha de expedición de 03 de marzo de 2021 con número folio 2231-151MIMA21. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

En conclusión, la obra realizada en el predio de mérito se aadecua a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional antes referido y a la zonificación aplicable al mismo conforme a la Norma General de Ordenación por vialidad de Av. Insurgentes Sur- Centro, es decir **HM/12/20 Z**; no obstante corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc resolver el procedimiento de verificación en materia de construcción, relacionada con el número de orden AC/DGG/SVR/OVO/156/2022, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto a esta Subprocuraduría. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo B tramitado para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 192, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, corresponda con lo ejecutado en dicho sitio, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de ser el caso realizar las acciones tendientes a efecto de imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuauhtémoc, al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 192, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le **aplica la zonificación HM/4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos**, 20% mínimo de área libre, densidad media, es decir una vivienda cada 50.0 m<sup>2</sup> de terreno); Además, es sujeto de aplicación de la **Norma General de Ordenación por vialidad de Av. Insurgentes Sur- Centro**, tramo C-D, de Av. Paseo de la Reforma a Av. Yucatán, por lo que también es susceptible de aplicación de la **zonificación HM/12/20 Z (Habitacional Mixto, 12 niveles**, 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes, densidad z, lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá). Adicionalmente, el predio en comento se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación 4, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica en materia de conservación patrimonial por la Dirección de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de los hechos por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar una edificación de 12 niveles de altura, a lo largo de la planta baja se constataron tapias metálicas; así mismo durante la diligencia se observaron diversos trabajadores realizando actividades de obra en los niveles superiores. -----
3. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de un edificio con uso de comercio en planta baja y habitacional en 12 niveles (Sótano, P. B + 11 niveles). -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para el proyecto de obra nueva de 12 niveles de altura, más un sótano, de uso habitacional mixto, con vigencia al 02 de diciembre de 2024, para predio objeto de investigación, lo cual se adecua a la zonificación aplicable al predio, conforme al Programa Delegacional referido anteriormente. -----
5. La Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc instrumentó visita de verificación en materia de construcción, relacionada con el número de orden AC/DGG/SVR/OVO/156/2022; por lo que corresponde a dicha Dirección General resolver el procedimiento referido, así como remitir copia de la resolución emitida al efecto a esta Subprocuraduría. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo B tramitado para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 192, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, corresponda con los trabajos de obra ejecutados, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como remitir el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-113-SOT-88

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

----- R E S U E L V E -----

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede. ---

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

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

IGP/RAGV/LDCM

