



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 MAY 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-IO-23-SOT-20, relacionado con la investigación de oficio substanciada en este Organismo.

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de marzo de 2022, emitido por la Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio por las presuntas contravenciones en materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Chapultepec número 546, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 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, y 90 de su Reglamento.

### RESPECTO A LA UBICACIÓN DEL INMUEBLE INVESTIGADO

Es de señalar, que el predio en comento es producto de la fusión de los predios con dirección en Avenida Chapultepec número 546, Calle Tampico números 12 y 14-A y Cerrada Acapulco números 4 y 5, de la Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con folio 1048 de fecha 11 de enero de 2021, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc (ver imagen 1 y 2).

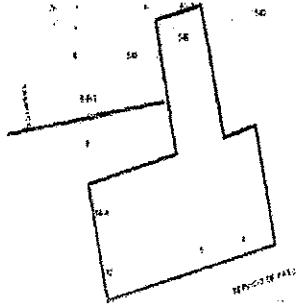
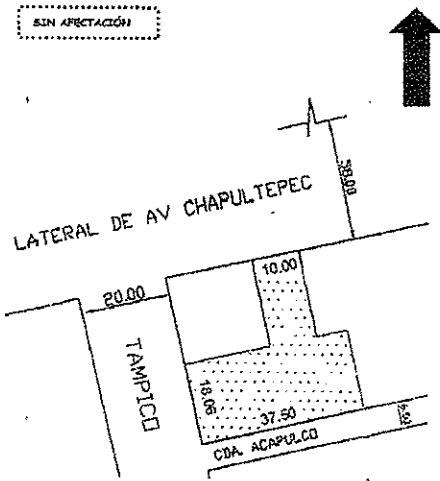


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20



Constancia de Alineamiento y/o Número oficial  
con folio 1048

SIG-SEDUVI/CDMX

#### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), 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.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial y uso de suelo)**

**1.1 En materia de zonificación**

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. ---

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Es de señalar que de conformidad con la Norma General de Ordenación número “3. *Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)*”, cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. Asimismo, por la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Chapultepec, en el tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, la zonificación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

**HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos sin cuerpos constructivos en su interior, el predio tiene forma irregular semejante a una "T", teniendo colindancia con Av. Chapultepec, Cerrada Acapulco y Calle Tampico; posteriormente se constataron trabajos de construcción de un inmueble conformado por semisótano y 10 niveles, en el cual se concluyeron los trabajos de construcción. Asimismo, se constató la existencia de un acceso vehicular sobre el frente de calle Tampico y un acceso peatonal en los frentes sobre Avenida Chapultepec y Cerrada Acapulco. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad las actividades que se realizan en el inmueble. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2022, así como escrito presentado el 16 del mismo mes y año, por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales en copia simple relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, la siguiente:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 5962-151GUJO21, de fecha 03 de junio de 2021, que certifica lo siguiente:
  - Las zonificaciones HM/5/20/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo, por la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Chapultepec, en el tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
  - La aplicación del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, con número de oficio SEDUVI/DGOU/0300/2021 de fecha 24 de marzo, para el predio objeto de investigación. -----



Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

- La construcción de un proyecto constructivo de 10 niveles, superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banqueta de hasta 7,013.12 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 701.31 m<sup>2</sup> (80% de la superficie del predio), área libre de 175.32 m<sup>2</sup> (20% de la superficie del predio).

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató la existencia de dicho Certificado.

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2466-2022, de fecha 27 de marzo de 2023, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia certificada del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, con número de oficio SEDUVI/DGOU/0300/2021 de fecha 24 de marzo, para el predio objeto de investigación, así como de las documentales presentadas para su emisión.

En respuesta, a través del oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/496/2023, de fecha 04 de abril de 2023, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que después de una búsqueda en sus archivos se localizó el antecedente de la solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de suelo o de las Normas Generales de Ordenación registrada con el número de folio 10679-301SAAL20 el cual fue atendido mediante el oficio SEDUVI/DGOU/0300/2021 de fecha 24 de marzo de 2021; por el cual se emitió Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de suelo o de las Normas Generales de Ordenación para el predio de mérito, mismo que envió en copia certificada.

Al respecto, de la revisión realizada a dicho Dictamen se desprende que el mismo se emitió para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 3 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) y 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, conforme lo siguiente:

***“(...) PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 3 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) y 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, del Decreto que contiene el Programa***



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

**Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc**, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y del Aviso por el que se da a conocer la difusión de Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de febrero de 2018, **para que de la fusión de los predios** marcados con los números 546 de la Lateral de Av. Chapultepec, 12 y 14-A de la calle Tampico y 4 y 5 de la calle Cerrada Acapulco, todos en la colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, **prevalezca en cuanto al uso del suelo, altura y área libre la zonificación HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le otorga la **Norma de Ordenación sobre Vialidad sobre Av. Chapultepec, tramo E-F**, de José Vasconcelos (Círculo Interior) a Eje 1 Poniente Bucareli, y pretender llevar a cabo un proyecto desarrollado en 10 niveles sobre el nivel de banqueta con altura de 42.40 metros se encuentra permitida, quedando **condicionado** a:

- Cumplimiento de los Usos permitidos indicados en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional, para la zonificación HM (Habitacional Mixto).
- Cumplimiento de las demás disposiciones establecidas en la Norma General de Ordenación número 7 y normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables.
- Cumplir con las condicionantes establecidas en el oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0263/2021** de fecha **17 de marzo de 2021**, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, siendo las siguientes:
  1. La construcción de obra nueva se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. Por lo que se deberá de tomar en cuenta para replantear el diseño de la fachada para lograr su integración con los inmuebles patrimoniales colindantes sobre la calle Cerrada de Acapulco.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

2. Deberá solicitar el Visto Bueno correspondiente ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y presentar la protección a colindancias ante dicha instancia federal.
3. Deberá cumplir con lo indicado por la normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como con las disposiciones legales y reglamentarias de los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriven que resulten aplicables. (...)" .

De la revisión a las documentales antes mencionadas, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Niveles	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)	Densidad (Viviendas)
PDDU HM/10/20/Z	876.64	10	175.32 (20%)	701.31 (80%)	7,013.10	Z
CUZUS 5962-151GUJO21 HM/10/20/Z	876.64	10	175.32 (20%)	701.31 (80%)	7,013.12	Z

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación consistentes en una obra nueva conformada por 10 niveles, cuentan con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 5962-151GUJO21, mediante el cual se hizo constar la aplicación del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de suelo o de las Normas Generales de Ordenación, a fin de que prevalezca en cuanto al uso del suelo, altura y área libre la zonificación HM/10/20/Z, que otorga la Norma de Ordenación



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

sobre vialidad en Avenida Chapultepec, en el tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, dicha zonificación se apega a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

### **1.2 En materia de conservación patrimonial y uso de suelo**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble se localiza dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad las actividades que se realizan en el inmueble. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2022, así como escrito presentado el 16 del mismo mes y año, por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales en copia simple relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, la siguiente: -----

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1001/2021 de fecha 09 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3769-2022 de fecha 06 de mayo de 2022, 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 la edificación de mérito se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel de protección, así como si esa Unidad Administrativa emitió Opinión o Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción (obra nueva), como también informar las características de los trabajos y proporcionar copia de los mismos. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1442/2022 de fecha 18 de mayo de 2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, por lo que está sujeto a la Norma



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación. Asimismo, informó que en los archivos y la base de datos de esta Unidad Administrativa se registra el siguiente antecedente:

- Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1001/2021 de fecha 09 de junio de 2021, mediante el cual se emitió "... dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para obra nueva conformada por dos torres (Torre A y Torre B) cada uno de 10 niveles (P.B. + niveles) con semisótano, Torre A con núcleo de circulaciones verticales (elevadores y escaleras) y Torre B solo con escaleras, ambos interconectados mediante puentes en cada nivel. El proyecto se desarrolla en predio de 876.64 m<sup>2</sup>, desplantándose en una superficie de 700.59 m<sup>2</sup> (79.92%), con área libre de 176.05 m<sup>2</sup> (20.08%), desarrollando 485.48 m<sup>2</sup> de construcción bajo el nivel de banqueta y 7,013.00 m<sup>2</sup> de construcción sobre el nivel de banqueta para un total de 7,498.48 m<sup>2</sup>".

De la revisión a las documentales antes mencionadas, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Niveles	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)
CUZUS 5962-151GUJO21 HM/10/20/Z	876.64	10	175.32 (20%)	701.31 (80%)	7,013.12
Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1001/2021	876.64	10	176.05 (20.08%)	700.59 (79.92%)	7,013.00

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble objeto de investigación cuentan con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1001/2021 de fecha 09 de junio de 2021, emitido por la Dirección



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para trabajos de obra nueva conformada por dos torres, cada uno de 10 niveles (P.B. + niveles) con semisótano, en una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta 7,013.00 m<sup>2</sup>, aprovechamientos que se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes mencionado.

Por cuanto hace al uso de suelo, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, el uso del inmueble es habitacional, dicho uso se encuentra permitido de conformidad con la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc.

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos sin cuerpos constructivos en su interior, el predio tiene forma irregular semejantes a una "T", teniendo colindancia con Av. Chapultepec, Cerrada Acapulco y Calle Tampico, posteriormente se constataron trabajos de construcción de un inmueble conformado por semisótano y 10 niveles, con letrero en uno de los tapiales con la siguiente leyenda "(...) REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B No. 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, FOLIO 000356; FECHA DE VENCIMIENTO 17-DICIEMBRE-2024 (...)" ; en el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción concluyeron. Asimismo, se constató la existencia de un acceso vehicular sobre el frente de calle Tampico y un acceso peatonal en los frentes sobre Avenida Chapultepec y Cerrada Acapulco.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad las



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

actividades que se realizan en el inmueble. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2022, así como escrito presentado el 16 del mismo mes y año por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1048, de fecha 11 de enero de 2021. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, con vigencia del 17 de diciembre de 2021 al 17 de diciembre de 2024. -----
- Memoria descriptiva. -----
- Oficio AC/DGODU/794/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021 con el asunto de “*Constancia de Publicitación Vecinal 96/2021*”. -----
- 22 planos arquitectónicos en formato digital. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4078-2022 de fecha 16 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción para el predio objeto de investigación.

En respuesta, mediante oficio número AC/DGODU/546/2022 de fecha 20 de junio de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que el predio en comento cuenta, entre otras, con las siguientes documentales:

- Registro de manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva para inmueble destinado a Uso Habitacional, registrada a través de ventanilla única el día 17 de diciembre de 2021, bajo el folio número 000356/2021, con registro No. 1/06/015/2021; RCUB-015/2021 de fecha 17 de diciembre de 2021 y vigencia al 17 de diciembre de 2024. -----
- Constancia de publicitación vecinal, con folio 96/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021, para obra nueva. -----
- Constancia de alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de ventanilla única con el folio No. 001048/2021, expedida el 11 de enero de 2021. -----
- Licencia de Construcción Especial para Demolición total ingresada en Ventanilla única el 16 de febrero de 2021 con número de folio 863/2021, con número de Licencia Especial 6/06/052/2021 de fecha 15 de septiembre de 2021 y vigente al 15 de diciembre de 2021. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

- Aviso de terminación de obra ingresada a través de ventanilla única, con folio No. 00271/2021, de fecha 08 de marzo de 2022, del cual se toma conocimiento con oficio AC/DGODU/0099/2022, de fecha 18 de abril de 2022. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta de expediente en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Cuauhtémoc, diligencia en la cual se tomaron copias digitales de los documentos que integran el expediente del Registro de manifestación de Construcción Tipo B con registro No. 1/06/015//2021; RCUB-015/2021, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial con folio 863/2021, para Demolición total, caseta de vigilancia, bardas perimetrales y contrafuertes existentes, en una superficie a demoler de 385.93 m<sup>2</sup>, de fecha 15 de septiembre de 2021 y vigente al 15 de diciembre de 2021. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1048 de fecha 11 de enero de 2021. -----
- Memoria descriptiva. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio 356 y número 1/06/015/21-RCUB-15-21, con fecha de expedición del 17 de diciembre de 2021, para el proyecto consistente en 99 viviendas, en 10 niveles sobre el nivel medio de banqueta y semisótano, con una superficie máxima de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 7,013 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 700.59 m<sup>2</sup> y superficie de área libre de 176.05 m<sup>2</sup>. -----
- Oficio AC/DGODU/794/2021 de fecha 14 de diciembre de 2021, con el asunto “*Constancia de Publicitación Vecinal 96/2021*”. -----

De la revisión a las documentales antes mencionadas, se obtiene lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Niveles	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)	Densidad (Viviendas)
CUZUS 5962-151GUJO21 HM/10/20/Z	876.64	10	175.32 (20%)	701.31 (80%)	7,013.12	Z
RMC Tipo B 1/06/015//2021; RCUB-015/2021	876.64	10	176.05 (20.08%)	700.59 (79.92%)	7,013.00	99

Adicionalmente, como se ha señalado en el apartado que antecede, la Norma General de Ordenación número “3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)”, establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso.

Sin embargo, del análisis realizado a los planos arquitectónicos A2-02 y A5-01, se advierte que el proyecto considera una salida vehicular del estacionamiento sobre el frente de la Calle Tampico, misma que se constató durante el último reconocimiento de hechos, lo cual incumple la Norma en cita, ya que dicha salida debe ubicarse sobre la Avenida Chapultepec (frente hacia la zonificación que permite el uso), tal y como se puede ver en las siguientes imágenes.

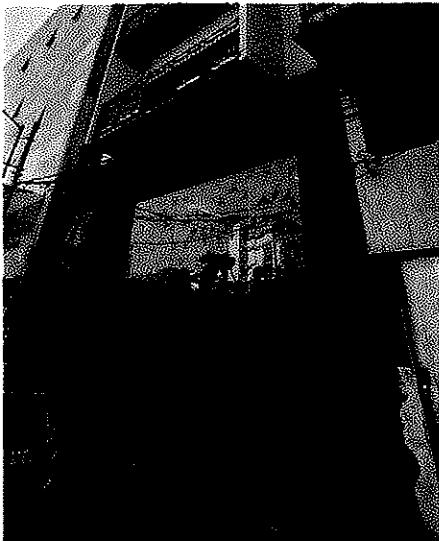


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

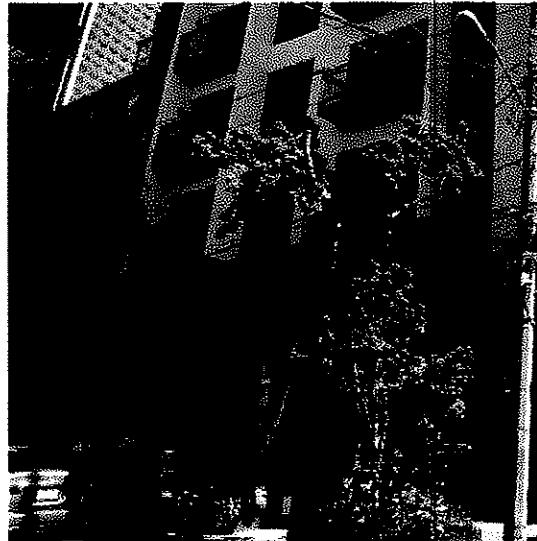
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20



Frente del inmueble sobre Avenida Chapultepec, en el que se observa un acceso peatonal en el costado poniente.  
PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 22 de febrero de 2024



Frente del inmueble sobre Calle Tampico en el que se observa un acceso vehicular en el costado norte.  
PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 22 de febrero de 2024

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble de mérito, si bien contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio 356 y número 1/06/015/21-RCUB-15-21, con fecha de expedición del 17 de diciembre de 2021, en el cual se manifestaron aprovechamientos conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 5962-151GUJO21, el proyecto de construcción no se apega a la Norma General de Ordenación número “3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que los accesos y salidas se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permite el HM/10/20/Z, para este caso particular sobre Avenida Chapultepec, no así sobre Calle Tampico.

Por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, en el que se considere lo dispuesto en el artículo 253 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México e informando a esta Entidad el resultado de su actuación, que a la letra dice lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

*“(...) ARTÍCULO 253.- Se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el al (sic) avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando:*

*(...)*

*II. Las obras o instalaciones no concuerden con el proyecto autorizado, y no se cumpla con las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación de los Programas (...). -----*

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar copia simple del Aviso de terminación de Obra con folio No. 00271/2021, de fecha 08 de marzo de 2022 y del Aviso de uso y ocupación correspondiente, emitidos para el predio de referencia. -----

Corresponde al instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 3, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

### **3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)**

Por otra parte, de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, el predio tiene forma irregular semejante a una “T”, teniendo colindancia con Av. Chapultepec, Cerrada Acapulco y Calle Tampico, en esta



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

última se observó un total de 2 árboles en pie y un tocón con diámetro de 54.6 cm. y altura aproximada de 15 cm. en la banqueta de Calle Tampico y 1 árbol al interior y extremo sur del predio, en el el último reconocimiento de hechos se constató la existencia de los mismos 2 árboles en pie, así como la creación de áreas verdes sobre dicha banqueta, sin observar la existencia del árbol localizado en el interior.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad las actividades que se realizan en el inmueble. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 15 de junio de 2022, así como escrito presentado el 16 del mismo mes y año por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes:

- Declaratoria de cumplimiento ambiental con folio 001661/21, de fecha 13 de julio de 2021.
- Plan de manejo de residuos de la construcción y demolición para trámites en materia de impacto ambiental, de folio de registro 000238/22 y folio de ingreso 001661/21, de fecha de registro 27 de enero de 2021.
- Afectación de Arbolado, Área verde y de Área permeable, con folio de registro 000787/2021.
- Formato de registro de "Afectación de Arbolado, de Área verde y de Área permeable" con folio de registro No. 001101/22 de fecha 26 de abril de 2022, mediante el cual se autorizó la poda de 2 elementos arbóreos.
- Visto bueno con número de folio AC/DGSU/0031/2022, de fecha 4 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc.

En virtud de lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-4091-2022 y PAOT-05-300/300-2617-2023 de fechas 16 de mayo de 2022 y 29 de marzo de 2023 respectivamente, se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si se emitió autorización para el derribo de diversos árboles al interior y exterior del predio objeto de investigación, de ser el caso, remitir copia acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente. Así como también informar si en sus archivos obran el escrito de fecha 24 de enero de 2022, el comprobante de pago por la restitución económica y el oficio AC/DGSU/0031/2022 de fecha 04 de febrero de 2022, relacionados con el predio de mérito.

En respuesta, mediante oficio AC/DGSU/DIMEP/1087/2023, de fecha 05 de junio de 2023, la Dirección de Imagen y Mantenimiento del Espacio Público de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que la Dirección General



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20**

de Servicios Urbanos de esa Alcaldía, emitió visto bueno para realizar los trabajos de derribo solicitados por el representante legal del proyecto que nos ocupa, toda vez que el promovente cumple con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México, NADF-001-RNAT-2015, por lo que esa Dirección no encuentra inconveniente en que se lleven a cabo los trabajos de derribo de arbolado, asimismo, anexó copia simple de las siguientes documentales:

- Formato de Afectación de Arbolado, Área verde y Área permeable con folio de registro 00787/2021 de fecha 05 de julio de 2021, en la que se señala los siguientes trabajos:
  - Derribo de dos árboles, 1 ubicado al interior del predio y 1 sobre la banqueta de Tampico, debido a que se encuentra dentro del área donde se realizará la excavación para la construcción del proyecto y carril de acceso, además dada su edad, condición fitosanitaria no es posible realizar su trasplante.
  - Se conservarán 2 árboles ubicados sobre la banqueta de Tampico, dado que se ubican fuera del área de afectación del proyecto.
  - Afectación de 23.475m<sup>2</sup> de áreas verdes y permeables ubicadas al interior del predio (22.747 m<sup>2</sup>) y sobre banqueta de calle Tampico (0.728 m<sup>2</sup>), debido a que se encuentra dentro del área donde se realizará la excavación para la construcción del proyecto y carril de acceso.
  - Se conservarán 1.011 m<sup>2</sup> de áreas permeables ubicadas sobre la banqueta de Tampico, dado que se ubican fuera del área de afectación del proyecto.

De igual manera, se desprende lo siguiente:

- Se solicitó presentar la restitución económica correspondiente por el derribo de 2 árboles.
- El área verde y permeable por afectar al interior del predio (22.747 m<sup>2</sup>), se propone compensar con la creación de 51.527 m<sup>2</sup> de áreas verdes nuevas.
- Dictamen técnico Individual de Arbolado.
- Acreditación vigente para dictaminador técnico de arbolado urbano.
- Comprobante de pago Interbancario.
- Oficio AC/DGSU/DIMEP/229/2022 de fecha 04 de febrero de 2022, mediante el cual la Dirección de Imagen y Mantenimiento del Espacio Público de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó a la Dirección General de Servicios Urbano de esa Alcaldía, de la existencia del comprobante de pago por la restitución económica por concepto de derribo de 2 árboles, uno al interior del predio de la especie Fresno, y otro al exterior sobre la calle Tampico de la especie Laurel de la India, en virtud de que interfiere con el proyecto de construcción, tal y como se expresa en el formato de Afectación de Arbolado, Área verde y Área permeable, por lo que el promovente, cumple con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

- Oficio AC/DGSU/0031/2022 de fecha 04 de febrero de 2022, mediante el cual la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó al promovente del proyecto objeto de investigación, no encuentra inconveniente en que se lleven a cabo los trabajos de derribo por cuenta y costo del interesado. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4076-2022 de fecha 16 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, girar instrucciones a quien corresponda a efecto de informar si cuenta en sus registros con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y/o Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental para el predio de referencia, de ser el caso remitir copia de los mismos. -----

En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/2400/2022, de fecha 07 de junio de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en sus archivos localizó los siguientes antecedentes en materia de impacto ambiental respecto al predio de mérito: -----

1. Expediente administrativo DEIA-DCA-408/2021 con folio de ingreso 001681/2021, ingresado con motivo de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, de fecha 05 de julio de 2021; por el promovente. -----
2. Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para trámites de Impacto Ambiental de fecha 05 de julio de 2021. -----
3. Formato de Afectación de Arbolado, Área verde y Área permeable con folio de registro 00787/2021 de fecha 05 de julio de 2021; presentado por el promovente, para la realización del Proyecto en comento consistente en la construcción de dos bloques de vivienda de diez niveles sobre el nivel de banqueta, en donde se ubicarán 99 departamentos, áreas de amenidades y administrativas. -----

Ahora bien, durante primer reconocimiento de hechos, se constató desde vía pública al interior del predio la existencia de un árbol en el costado sur, dos árboles en pie y un tocón con diámetro de 54.6 cm. y altura aproximada de 15 cm., sobre la calle de Tampico; asimismo, durante el último reconocimiento de hechos se constató la existencia de los mismos 2 árboles en pie, así como la creación de áreas verdes sobre dicha banqueta, no obstante no se pudo constatar la existencia del árbol localizado en el interior, sin embargo, de las documentales señaladas líneas arriba, se autorizó el derribo de un árbol sobre la calle Tampico y uno ubicado al interior del predio de mérito (ver imagen 1 y 2). -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20



Frente del inmueble sobre Calle Tampico  
Vista de Street view de Google Maps de junio de 2017



Frente del inmueble sobre Calle Tampico  
PAOT Reconocimiento de hechos 22 de febrero de 2024

En conclusión, en el predio objeto de denuncia se realizaron los derribos de 2 árboles ubicados uno al interior y otro al exterior del predio, sobre la Calle Tampico, los cuales contaron con Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y de Área Permeable con folio 001681/2021 de fecha 14 de julio de 2021, emitido por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; asimismo se constató la creación de áreas verdes en la banqueta sobre la Calle Tampico, tal y como fue señalado en el Formato antes señalado, adicionalmente, de conformidad con lo informado por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio AC/DGSU/0031/2022 de fecha 04 de febrero de 2022, el promovente cumple con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México, NADF-001-RNAT-2015.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90, fracción X y 94 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

- Al predio ubicado en Avenida Chapultepec número 546, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/5/20/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A, 1 vivienda por cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc. Asimismo, por



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

la Norma de Ordenación sobre vialidad en Avenida Chapultepec, en el tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z). -----

2. Cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de suelo o de las Normas Generales de Ordenación registrada con el número de folio 10679-301SAAL20 de fecha 24 de marzo de 2021, para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 3 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) y 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, a efecto de que en los predios fusionados, prevalezca en cuanto a la altura y área libre la zonificación HM/10/20/Z, que otorga la zonificación sobre vialidad en Avenida Chapultepec, en el tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli. -----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio número 5962-151GUJO21, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha 03 de junio de 2021 el cual establece la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z), para la construcción de un proyecto conformado por 10 niveles, con una superficie máxima de construcción de hasta 7,013.10 m<sup>2</sup> sobre el nivel medio de banqueta, con área libre de 175.32 m<sup>2</sup> y área de desplante de 701.31 m<sup>2</sup>. -----
4. Cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1001/2021 de fecha 09 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para trabajos de obra nueva conformada por dos torres, cada uno de 10 niveles (P.B. + niveles) con semisótano, en una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta 7,013.00 m<sup>2</sup>, dichos aprovechamientos se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes mencionado. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapias metálicas sin cuerpos constructivos en su interior, el predio tiene forma irregular semejante a una "T", teniendo colindancia con Av. Chapultepec, Cerrada Acapulco y Calle Tampico; posteriormente se constataron trabajos de construcción de un inmueble conformado por semisótano y 10 niveles, en uno de los tapias se observó letrero con la siguiente leyenda "(...) REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B No. 1/06/015/2021-RCUB-015-2021, FOLIO 000356; FECHA DE VENCIMIENTO 17-DICIEMBRE-2024 (...)" . En el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos concluyeron. Asimismo, se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

constató un acceso vehicular sobre el frente de calle Tampico y un acceso peatonal en los frentes sobre Avenida Chapultepec y Cerrada Acapulco.

6. Los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble de mérito, si bien contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio 356 y número 1/06/015/21-RCUB-15-21, con fecha de expedición del 17 de diciembre de 2021, en el cual se manifestaron aprovechamientos conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 5962-151GUJO21, el proyecto de construcción no se apegue a la Norma General de Ordenación número “3. *Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)*” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que los accesos y salidas no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso, para este caso particular sobre Avenida Chapultepec, no así sobre Calle Tampico.
7. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, en el que se considere lo dispuesto en el artículo 253 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México e informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar copia simple del Aviso de terminación de Obra con folio No. 00271/2021, de fecha 08 de marzo de 2022 y del Aviso de uso y ocupación correspondiente, emitidos para el predio de referencia.
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 3, e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
10. En materia de arbolado, durante los reconocimientos de hechos, inicialmente sobre Calle Tampico, se observaron 2 árboles en pie y un tocón y 1 árbol al interior y extremo sur del predio, mientras que en el último reconocimiento de hechos se constató la creación de áreas verdes sobre dicha banqueta, sin constatar la existencia del árbol localizado en el interior del predio.
11. Los trabajos de derribo de arbolado ejecutados dentro del predio de mérito, contaron con Formato de Afectación de Arbolado de Área Verde y de Área Permeable con folio 001681/2021 de fecha 14 de julio de 2021, emitido por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-23-SOT-20

de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; asimismo se constató la creación de áreas verdes en la banqueta sobre la Calle Tampico, tal y como fue señalado en el Formato antes señalado, adicionalmente, de conformidad con lo informado por la Dirección General de Servicios Urbanos de la Alcaldía Cuauhtémoc, a través del oficio AC/DGSU/0031/2022 de fecha 04 de febrero de 2022, el promovente cumple con lo establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México, NADF-001-RNAT-2015.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a las Direcciones General de Obras y Desarrollo Urbano y de Gobierno, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/BBP/RCV