



Expediente: PAOT-2019-2764-SOT-1109  
y acumulado PAOT-2019-3183-SOT-1248

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2764-SOT-1109 y acumulado PAOT-2019-3183-SOT-1248, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 3 de julio y 2 de agosto de 2019, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 15 de julio y 19 de agosto de 2019, respectivamente.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, 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, así como 90 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 (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambos de 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 (uso de suelo y zonificación) y Construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio de mérito le corresponden las siguientes zonificaciones:

- H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad M: Media 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno);
- HM 10/20 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Chapultepec tramo E-F de José Vasconcelos a Eje 1 poniente Bucarelli.

Es importante señalar, que aunado a lo anterior al ubicarse el predio investigado en el Corredor Urbano Chapultepec – Dr. Río de la Loza – Fray Servando Teresa de Mier, es sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, tal como lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc:

Expediente: PAOT-2019-2764-SOT-1109  
y acumulado PAOT-2019-3183-SOT-1248

*"(...) Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. (...)“ Av. Chapultepec – Dr. Río de la Loza – Fray Servando Teresa de Mier (...)"*

Luego entonces de conformidad con la Norma General de Ordenación número 10, la cual establece en lo conducente que “**(...) Para predios con superficies a partir de 1,000 m<sup>2</sup>, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:**”

SUPERFICIE DEL PREDIO M <sup>2</sup>	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

Dicho lo anterior, para efecto de determinar los niveles permitidos en el predio de mérito resultó necesario conocer la superficie del mismo, razón por la cual esta Subprocuraduría realizo el levantamiento topográfico del mismo, de lo que derivó la emisión del Dictamen Técnico PAOT-2019-1055-DEDPOT-633, en el cual se concluyó lo siguiente:

“**...**

*Para el predio localizado en Avenida Chapultepec número 156, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, con cuenta catastral 010\_007\_21, se concluye lo siguiente:*

- *Del levantamiento topográfico realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 2,508.93 m<sup>2</sup>.*
- *De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente le aplica la zonificación directa H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), que le permite 8028.60 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, en 2007.15 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 501.78 m<sup>2</sup> de área libre, en un máximo de 4 niveles.*
- *Es susceptible de la aplicación de la Norma sobre Vialidad “Avenida Chapultepec” en el tramo de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, que le concede la zonificación HM 10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z) que le permite una superficie máxima de construcción de 20071.51 m<sup>2</sup>, en 2007.15 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 501.78 m<sup>2</sup> de área libre, en 10 niveles máximos de altura.*
- *Le aplica la Norma de Ordenación General No. 10 Alturas máxima en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y lateral, por lo que se le permite el incremento de hasta 17 niveles y un área libre de 35% de la superficie del predio, debiendo además mantener restricciones mínimas laterales y al fondo de 3.5 metros, por lo tanto, en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 27723.77 m<sup>2</sup>, en 1630.81 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 878.12 m<sup>2</sup> de área libre.*
- *Se localiza dentro del perímetro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma 4, que establece que para cualquier modificación u obra nueva, es necesario contar con el Dictamen Favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (...)"*



Expediente: PAOT-2019-2764-SOT-1109  
y acumulado PAOT-2019-3183-SOT-1248

Todo lo antes mencionado se encuentra plasmado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67618-151VAJO18 expedido el 09 de enero de 2019, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se encuentra visible en el Sistema de Información Geográfica de dicha Entidad.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la ejecución de trabajos de obra, únicamente se observó un estacionamiento en el sitio.

No obstante lo anterior, para efecto de mejor proveer a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, permitió realizar la consulta al expediente formado para el predio de mérito, del cual se desprende la existencia de las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número de folio RCUB-136-18 con vigencia del 7 de septiembre de 2018 al 7 de septiembre de 2021, para la construcción de locales comerciales distribuidos en planta baja y 2 niveles, 2 sótanos, 147 cajones de estacionamiento, superficie de desplante 1,627 m<sup>2</sup>, (64%), área libre 916 m<sup>2</sup> (36%); -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2089 de fecha 5 de diciembre de 2017; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio 61454-151PIAB17; -----
- Dictamen Técnico en Materia de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1129/2018 de fecha 23 de marzo de 2018; -----
- Solicitud al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de fecha 7 de septiembre de 2018. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental número de folio 04032/2018 de fecha 7 de septiembre de 2018. -----

En el mismo sentido se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si respecto del predio investigado se cuenta con antecedente de Dictamen de Impacto Urbano. Al respecto, la referida Dirección informó que únicamente se localizó el **ingreso de un Estudio de Impacto Urbano** con número de folio 69092-121RILU de 14 de noviembre de 2018, **el cual se encuentra en proceso de evaluación**, por lo cual no se ha emitido Dictamen de Impacto Urbano.

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que únicamente cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental número de folio 04032/2018 de fecha 7 de septiembre de 2018, para la construcción de un centro comercial consistente de 3 niveles, dos sótanos y 147 cajones de estacionamiento.

Por otra parte, como ya ha sido mencionado, el predio investigado se localiza dentro del perímetro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma 4, la cual establece que para cualquier modificación u obra nueva, es necesario contar con el Dictamen Favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría referida Dirección, informó que respecto del predio que nos ocupa cuenta con la emisión de 5 Dictámenes Técnicos en Materia de Conservación Patrimonial que van desde el año 2015 al 2018, para la colocación de vallas publicitarias y para un proyecto de plaza comercial en 5 niveles de altura y 147 cajones de estacionamiento. Así mismo, informó que **en fecha 15 de julio de 2019, se ingresó en esa Dirección nuevo proyecto para obra mayor, misma que se encuentra en proceso de evaluación**.

En conclusión, si bien no se constataron trabajos de construcción, el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio RCUB-136-18, el cual es vigente hasta 7 de septiembre de 2021,



Expediente: PAOT-2019-2764-SOT-1109  
y acumulado PAOT-2019-3183-SOT-1248

en el cual se pretende la ejecución de un proyecto consistente en locales comerciales distribuidos en planta baja y 2 niveles, 2 sótanos, 147 cajones de estacionamiento, superficie de desplante 1,627 m<sup>2</sup>, (64%), área libre 916 m<sup>2</sup> (36%), mismo que se adecua a los usos de suelo y zonificación asignada al mismo por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc, es decir HM 10/20 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Chapultepec tramo E-F de José Vasconcelos a Eje 1 poniente Bucarelli.

Por lo que respecta a la materia de conservación patrimonial, como ya ha sido mencionado al momento de emisión del presente instrumento, no se ejecutan trabajos de construcción o intervención, por lo que al momento no requiere contar con Dictamen en Materia de Conservación Patrimonial.

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, 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

1. Al predio ubicado en Avenida Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplican las zonificaciones: **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad M: Media 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno); HM 10/20 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Chapultepec tramo E-F de José Vasconcelos a Eje 1 poniente Bucarelli.
2. El predio investigado se ubica en el **Corredor Urbano Chapultepec – Dr. Río de la Loza – Fray Servando Teresa de Mier**, es **sujeto de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10**, la cual considerando la superficie del predio (**2,508.93 m<sup>2</sup>**), le concede la zonificación **HM 17/35** (Habitacional Mixto, 17 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre).
3. El predio investigado se localiza dentro del perímetro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma 4, la cual que establece que para cualquier modificación u obra nueva, es necesario contar con el Dictamen Favorable de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin embargo al no existir ningún tipo de intervención no requiere de dicho Dictamen.
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción.
5. El predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número de folio RCUB-136-18, el cual es vigente hasta 7 de septiembre de 2021, para la ejecución de un proyecto consistente en locales comerciales distribuidos en planta baja y 2 niveles, 2 sótanos, 147 cajones de estacionamiento, superficie de desplante 1,627 m<sup>2</sup>, (64%), área libre 916 m<sup>2</sup> (36%), mismo que se adecua a los usos de suelo y zonificación asignada al mismo por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuauhtémoc es decir HM 10/20 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Chapultepec tramo E-F de José Vasconcelos a Eje 1 poniente Bucarelli.

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su



**Expediente: PAOT-2019-2764-SOT-1109  
y acumulado PAOT-2019-3183-SOT-1248**

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: -----

----- **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 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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. -----

JELN/RAGT