



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**29 JUL 2022**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3305-SOT-734 y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### PAOT-2021-3305-SOT-734

Con fecha 12 de julio de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto ambiental y urbano por las obras que se realizan en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

#### PAOT-2021-5137-SOT-1103

Con fecha 08 de octubre de 2021, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) e impacto urbano por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de octubre de 2021.

Es importante señalar que, derivado de 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

Para la atención de las denuncias, 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 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, y 85 de su Reglamento.

#### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las denuncias presentadas en fecha 12 de julio y 08 de octubre de 2021, respectivamente, los hechos se llevan a cabo en Avenida Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc.

No obstante, de las constancias que obran en el expediente se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0380/2021, de fecha de expedición 05 de mayo de 2021, para el predio ubicado en **Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc**.

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

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva), fusión de predios, factibilidad de servicios, impacto ambiental y urbano, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias.

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

#### 1. EN MATERIA DE FUSIÓN DE PREDIOS

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y las Delegaciones (hoy Alcaldías), en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión.

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación (ahora Alcaldía).

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 2 predios que cuentan con las siguientes superficies:

| Predios                             | Superficie del predio (m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------|---|
| Eje 1 poniente Cuauhémoc número 421 | 2,711.18 m <sup>2</sup>                 |
| Eje 1 poniente Cuauhémoc número 417 | 170.38 m <sup>2</sup>                   |

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se tiene que cuenta con licencia número 003/21, de fecha 31 de marzo de 2021, expedida por la Alcaldía Cuauhémoc, para la fusión de los predios ubicados en Eje 1 poniente Cuauhémoc número 417 y 421, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 2,881.56 m<sup>2</sup>; posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0380/2021, expedida por la misma autoridad el 05 de mayo de 2021, que le asigna al predio fusionado el número oficial 421 de la calle Eje 1 Poniente Av. Cuauhémoc, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhémoc, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:

| Predios  | Superficie del predio (m <sup>2</sup> )     |
|--|---|
| Eje 1 poniente Cuauhémoc número 421  | Licencia de Fusión de predios número 003/21 |
| Eje 1 poniente Cuauhémoc número 417  |   |
| Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0380/2021, para calle Eje 1 Poniente Av. Cuauhémoc número 421 |   |

En conclusión, el predio ubicado en calle Eje 1 Poniente Av. Cuauhémoc número 421, es producto de la fusión de los predios ubicados en calle Eje 1 Poniente Av. Cuauhémoc números 417 y 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhémoc, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número 003/2021, que le otorga la superficie de terreno 2,881.56 m<sup>2</sup>.

## 2. EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO (ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

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, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley.

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 y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

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

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

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá 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.

En el presente expediente, se tiene que al predio objeto de investigación, producto de la fusión de los predios, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el cual le asigna la siguiente zonificación:

| Predio                                  | Zonificación<br>PDDU- CUAUHTEMOC   |
|---|--|
| Eje 1 poniente Cuauhtémoc<br>número 421 | HO/8/20/Z<br>(Habitacional con oficinas, 8 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) |



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

|  |  |
|--|--|
| Eje 1 poniente Cuahtémoc<br>número 417 | HO/7/20/Z<br>(Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) |
|--|--|

Donde los usos permitidos son el habitacional, comercio, servicios e infraestructura. -----

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente le aplica la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)", que 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. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.-----

Así también, le aplica la Norma General de Ordenación 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc, establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de máquinas, lavaderos y tenderos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el expediente al rubro citado, se constató un inmueble de 2 niveles preexistente el cual cuenta con frentes a calle Toluca, Avenida Cuahtémoc y Viaducto Rio Piedad, en el cual se advierte que comenzaron el desmantelamiento del mismo; asimismo en el predio que corresponde en el número 417 de Avenida Cuahtémoc se observa un inmueble preexistente de 2 niveles, sin que se adviertan intervenciones al mismo. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 01 de junio de 2022, quienes se ostentaron como el representante legal de la persona moral propietaria del predio investigado y director responsable de obra, realizaron diversas manifestaciones y anexaron entre otros, copia simple de los siguientes documentos:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1934/2021, de fecha 04 de septiembre de 2021, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1769/2021, de fecha 03 de septiembre de 2021, otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



A efecto de corroborar la emisión de las documentales aportadas, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección, mediante oficio SEDUVI/DGODU/DPCUEP/0448/2022, de fecha 21 de febrero de 2022, informó que cuenta con lo siguiente:

- Oficio SEDUVI/DGODU/DPCUEP/1934/2021, de fecha 04 de septiembre de 2021, que contiene opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de los dos inmuebles, en 3 y 4 niveles (incluyen sótano y azoteas), con una superficie total unificada de construcción de 8,761.37 m<sup>2</sup>.
- Oficio SEDUVI/DGODU/DPCUEP/1769/2021, de fecha 03 de septiembre de 2021, que contiene opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva, con una volumetría de 8 niveles (4 sótanos +P.B.+7 niveles) con altura a nivel de la losa terminada de 30.65 metros y una superficie de construcción (s.n.b.) de 17,380.44 m<sup>2</sup> y cuatro sótanos con una construcción de 10,219.61 m<sup>2</sup>.

Asimismo, a solicitud de esta Unidad de Administrativa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0387/2022, de fecha 28 de febrero de 2022, remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021, el cual contiene el oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021, de fecha 29 de enero de 2021, que refiere lo siguiente:

*“(...) DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H) (...) para que la fusión de los predios marcados con los números 417 y 421 en el Eje 1 poniente Av. Cuahtémoc, ambos en la colonia Roma Sur, Alcaldía Cuahtémoc, al tener las zonificaciones HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 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) y HO/8/20/Z (Habitacional con oficinas, 8 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), respectivamente se opte por la zonificación HO/8/20/Z, prevaleciendo el uso, la altura, el área libre y la densidad señalados en la misma en la totalidad del predio fusionado, ubicado en el Eje 1 Poniente Av. Cuahtémoc No. 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuahtémoc, C.P.06760 con superficie resultante de 2,881.56 m<sup>2</sup>, condicionando a lo siguiente:*

3. Obtener el Visto Bueno y/o autorización de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por localizarse en Zona Patrimonial.
4. No rebasar la superficie máxima de construcción de 18,441.98 m<sup>2</sup> (6.4 V.A.T.).
5. Al cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación y demás disposiciones normativas en materia de desarrollo Urbano que le resulten aplicables (...)”.

En conclusión, los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) que se realizan en el inmueble cuentan con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y



Vivienda de la Ciudad de México números SEDUVI/DGODU/DPCUEP/1934/2021 y SEDUVI/DGODU/DPCUEP/1769/2021.

Asimismo, dichos trabajos, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021, el cual contiene el dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), para la zonificación de HO/8/20/Z condicionado a cumplir con las Normas Generales de Ordenación y en el que se certifican los usos de suelo permitidos (habitacional, comercio, servicios e infraestructura).

### 3. EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN (DEMOLICIÓN Y OBRA NUEVA)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y su Reglamento; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.

Asimismo, el artículo 94 Ter de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que El Procedimiento de Publicitación vecinal, se tramitara ante la Delegación que corresponda a la ubicación del predio, bajo el procedimiento y requisitos establecidos en esa Ley. Asimismo, el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones.

Asimismo, el artículo 94 Quater de la Ley en comento establece que el propietario o poseedor del predio o inmueble, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud de tramitación de permisos, licencias, autorizaciones, registro de manifestaciones o demás actos administrativos referentes a cambios de uso de suelo.

Por su parte, el artículo 238 del mismo Reglamento, establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables.

Al respecto, los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México disponen que para construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación, se requiere previamente obtener la licencia de construcción especial expedida por la Delegación (ahora Alcaldía).



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en Área de Conservación Patrimonial sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, por cuanto hace los trabajos de obra nueva, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, el artículo 53 fracción I inciso b) y c) del Reglamento de referencia, establece los requisitos con que debe de contar las Manifestaciones de Construcción Tipo "C": -----

"(...) Articulo 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:  
I. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos (...)  
b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo o certificado único de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación; de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y arquitectónico, en su caso.  
c) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera y en su caso, espacios para estacionamiento de automóviles y/o bicicletas y/o motocicletas; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colindan en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior. Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva de proyecto, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y las áreas libres, superficie y número de ocupantes o usuarios de cada uno; el análisis del cumplimiento de los Programas Delegacional o Parcial, incluyendo coeficientes de ocupación y utilización del suelo; cumpliendo con los requerimientos de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones referentes a: accesibilidad para personas con discapacidad, cantidad de estacionamientos, estacionamiento y su funcionalidad, patios de iluminación y ventilación, niveles de iluminación y ventilación en cada local, circulaciones horizontales y verticales, salidas y muebles hidro-sanitarios, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego y otras que se requieran; y en su caso, de las restricciones o afectaciones del predio (...)". -----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el expediente al rubro citado, se constató un inmueble de 2 niveles preexistente el cual cuenta con frentes a calle Toluca, Avenida Cuauhtémoc y Viaducto Rio Piedad, en el cual se advierte que comenzaron el desmantelamiento de los techos del mismo; asimismo en el número 417 de Avenida Cuauhtémoc se observa un inmueble preexistente de 2 niveles;



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

exhibe licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición número 6/06/0013/2022 con vigencia al 22 de junio de 2022. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 01 de junio de 2022, quienes se ostentaron como el representante legal y el director responsable de obra de la persona moral propietaria del predio investigado, realizó diversas manifestaciones y anexo entre otros, copia de los siguientes documentos:-----

- Publicitación Vecinal número AC/DGODU/105/2022, de fecha 18 de abril de 2022. -----
- Manifestación de Construcción número de Registro 1/06/030/2022-RCOC/030/2022, de fecha 04 de mayo de 2022.-----
- Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición folio 221/2022, de fecha 24 de marzo de 2022.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 0380, de fecha 05 de mayo de 2021. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021. -----
- Memoria descriptiva y planos del proyecto arquitectónico. -----
- Memoria descriptiva de demolición. -----

Derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y obra nueva) para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante oficio AC/DGODU/0493/2022, de fecha 13 de junio de 2022, informó que cuenta con lo siguiente:-----

- Constancia de Publicitación vecinal para Construcciones que requieren Registro de Manifestación Tipo B o C, ingresada a través de ventanilla única de trámite, el 28 de febrero de 2022, con folio número 11/2022, autorizada con Cédula de Publicitación Vecinal folio 021/2022, de fecha 18 de abril de 2022.-----
- Licencia de Construcción Especial para demolición total número 6/06/0013/2022, con vigencia al 01 de junio de 2022, para la demolición total de inmueble desarrollado en 4 niveles, con una superficie a demoler de 8,761.37 m2.-----
- Registro de Manifestación de Construcción con folio 0659/2022, con registro número RCUC-030-2022 1/06/030/2022, con vigencia al 04 de mayo de 2025. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número de Oficial folio número 0380/2021, expedida el día 05 de mayo de 2021. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende que para la expedición de la Licencia de Construcción Especial para demolición no se contó previamente con la Constancia de Publicitación Vecinal, ya que la Constancia folio número 021/2022, se tramitó referente para el Registro de Manifestación de Construcción, en ese



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

sentido se incumple con lo dispuesto en los artículos 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, misma que actualmente se encuentra sin vigencia. -----

Respecto del proyecto de obra nueva, contando en las documentales referidas, se tienen los siguientes datos comparativos: -----

| Documento   | Superficie del predio m <sup>2</sup> | Área libre m <sup>2</sup> | Superficie de desplante m <sup>2</sup> | Superficie máxima de construcción m <sup>2</sup> | Superficie máxima de construcción SNB m <sup>2</sup> | Superficie máxima de construcción BNB m <sup>2</sup> | viviendas | Niveles |
|---|--------------------------------------|---------------------------|--|--|--|--|-----------|---------|
| CUZUS folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021                | 2,881.56                             | 576.31 (20%)              | 2,305.25 (80%)                         | ---  | 18,441.98  | ---  | ---       | 8       |
| RMC Tipo C folio RCUC-030-2022 1/06/030/2022 con vigencia al 04 de mayo de (obra nueva) | 2,881.56                             | 581.74 (20.19%)           | 2,299.82 (79.81%)                      | 27,600.05  | 17,380.44  | 10,219.98  | 174       | 8       |
| Planos del proyecto arquitectónico  | 2,881.56                             | 581.74 (20.19%)           | 2,299.82 (79.81%)                      | 27,600.05  | 17,380.44  | 10,219.98  | 174       | 8       |
| Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico   | 2,881.56                             | 581.74 (20.19%)           | 2,299.82 (79.81%)                      | 27,600.05  | 17,380.44  | 10,219.98  | 174       | 8       |

De lo anterior se advierte las superficies de construcción registradas en la manifestación de construcción en comparación con las proyectadas en la memoria descriptiva y en los planos del proyecto arquitectónico, no rebasan los límites máximos permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

No obstante, del análisis realizado a los planos arquitectónicos así como de la memoria descriptiva del proyecto registrado, se desprende que en el plano arquitectónico con clave A-1.08 "Azotea" encuentra proyectado un cuarto de máquinas, así como dos cuartos adicionales que no especifican el uso que tendrán así mismo cada uno cuenta con 2 bodegas. -----

Al respecto, la Norma General de Ordenación 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc, establece que **las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de máquinas, lavaderos y tenderos**, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. -----

Por lo anterior, se advierte que el proyecto registrado incumple lo dispuesto en la Norma General de Ordenación 8 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc, toda vez que en el nivel de azotea se



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

están proyectando 2 cuartos con 2 bodegas cada uno, instalaciones que no se encuentran permitidas de conformidad con dicha norma. -----

Adicionalmente, como se ha señalado anteriormente el predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021, el cual contiene el dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación 3 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, dicha norma establece “(...) que 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 A-1.04 y A-1.05, se advierte que el proyecto considera 2 salidas del estacionamiento en la planta del sótano 1 y una salida de emergencia en el primer nivel, las cuales se ubican hacia la calle Toluca, lo cual incumple la Norma General de Ordenación número 3, ya que dichas salidas deben ubicarse considerarse hacia la Avenida Cuauhtémoc (frente hacia la zonificación que se permite el uso). -----

En conclusión, los trabajos de demolición que se ejecutan cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/06/0013/2022, la cual no cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal previo a su emisión, por lo que incumple con los artículos 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, misma que actualmente se encuentra sin vigencia. -----

Por otra parte, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción con folio 0659/2022, con registro número RCUC-030-2022 1/06/030/2022, para la construcción de un edificio de 8 niveles con 174 viviendas, con una superficie máxima de construcción s.n.b. de 17,380.44 m<sup>2</sup>, superficie de predio de 2,881.56 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 2,299.82 m<sup>2</sup> y 581.74 m<sup>2</sup> de área libre, con el que cuenta el predio denunciado, incumple lo dispuesto en las Normas de Ordenación General número 3 y 8 aplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0013/2022, por no contar con los requisitos indispensables que se establecen en los artículos 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; así también, realizar las acciones legales conducentes a efecto de que previo a los inicios de trabajos de construcción de obra nueva, el proyecto cumpla con las Normas de Ordenación General número 3 y 8 aplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, de ser el caso, prevenir al particular del predio objeto de investigación, con la finalidad de subsanar y realizar las adecuaciones correspondientes al proyecto registrado, en virtud de que dicho proyecto incumple con las disposiciones establecidas en el artículo 1º del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México en relación con el diverso 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en caso contrario, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción con folio 0659/2022, con registro número RCUC-030-2022 1/06/030/2022. -----

### 3.1 RESPECTO DEL REGISTRO PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN VÍAS PRIMARIAS Y DE ACCESO CONTROLADO EN LA CIUDAD DE MÉXICO.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

El “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de agosto de 2021, es un acto administrativo que permite a los particulares que obtengan el beneficio del mismo, de manera inmediata, el inicio de obras y actividades inherentes a la construcción de los proyectos inmobiliarios en los tramos que se indican en el citado acuerdo, previo cumplimiento de lo ordenado en el mismo. Una vez obtenido el registro, los interesados deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias para la integración del expediente, así como identificar las medidas de integración, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se occasionen, para lo cual tendrán un plazo de un año, contado a partir de la obtención del Registro.

Dentro de las disposiciones que deben cumplir los interesados en sujetarse a dicho Acuerdo se encuentran las siguientes: -----

“(...) SEGUNDO. *Las personas interesadas en sujetarse al presente Acuerdo deberán cumplir con las siguientes disposiciones:*

(...)

II. *Asumir y comprometerse a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la normativa aplicable vigente en materia de construcción de manera previa, durante y una vez culminada la ejecución del proyecto registrado bajo este Acuerdo;*

III. *Presentar el Formato de Solicitud de Registro contemplado en el Anexo 3 del presente Acuerdo, acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Atendiendo a lo siguiente;*

(...)

*Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor de 10,000.00 m<sup>2</sup>, deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (...).* -----

Durante la investigación del expediente al rubro citado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGPU/0914/2022, de fecha 09 de marzo de 2022, informó que cuenta con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-023, trámite realizado con base en el “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, para el predio ubicado en Eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, para la construcción de 174 viviendas en 8 niveles, en una superficie del predio de 2,881.56 m<sup>2</sup> y una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 17,380.44 m<sup>2</sup>, proyecto acorde a la zonificación permitida. -----

Asimismo, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó mediante oficio DGEIRA/DEIAR/000889/2022, de fecha 04 de abril de 2022, que en fecha 16 de noviembre de 2021 emitió Registro condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/33-OMA-HO/2021, para el proyecto denominado “UMMI ROMA”. -----

En conclusión, el proyecto denominado “UMMI ROMA” cuenta con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-023 y Registro condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

Ciudad de México con folio VPAC/33-OMA-HO/2021, trámites realizados con base en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México". -----

#### 4. EN MATERIA DE IMPACTO URBANO Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que el Reglamento establecerá los casos en que se deba de llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En estos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio que determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en Distrito Federal (ahora Ciudad de México). La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 86 fracción III del citado Reglamento, establece que los proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción, requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutarse. -----

Por otro lado, la Norma de Ordenación General número 19 "Estudio de Impacto Urbano", en su fracción III, dispone que para la obtención del Registro de Manifestación de proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>), es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Toda vez que el proyecto que se pretenden ejecutar en el predio objeto de investigación, prevé una superficie total de construcción de 17,380.44 m<sup>2</sup> (habitable), para uso Habitacional y comercial, se encuentra obligado a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio ubicado en Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/3265/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0055/2021, de fecha 03 de noviembre de 2021, para la construcción de un conjunto habitacional de 6 niveles para albergar 174 viviendas y 2 niveles para uso de comercio, para un total de 8 niveles y 4 sótanos para estacionamiento, se desarrollará en una superficie de desplante de 2,299.82 m<sup>2</sup> (79.81%) y área libre de 581.74 m<sup>2</sup> (20.19%), con una superficie a construir s.n.b. de 17,380.44 m<sup>2</sup> y b.n.b. de 10,219.61 m<sup>2</sup>, con una superficie total de construcción de 27,600.05 m<sup>2</sup>. -----



Asimismo, dicho dictamen condiciona al cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, y en particular respecto a la factibilidad de servicios lo condiciona a lo siguiente:

**“(...) C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE**

- 1) Mediante oficio **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-15263/DGSU/2021** de fecha 07 de septiembre de 2021, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías adscrita al **Sistema de Aguas de la Ciudad de México**, emitió opinión en sentido **factible** para proporcionar los servicios de agua potable, agua residual tratada y drenaje, sin embargo, se solicita lo que a continuación se menciona:

“...Al respecto se informa que personal de la Dirección de Agua y Potabilización, la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y de la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reuso, de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), realizaron una visita de inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria, indicando que **es factible** proporcionar los servicios de agua potable, agua residual tratada y drenaje, sin embargo, se solicita lo que a continuación se menciona:

**Agua Potable**

1. Sustitución de 670 m de las tuberías existentes de 152 mm (6") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre el Eje 3 Sur Avenida Baja California entre Eje 3 Poniente Medellín y la Calle Toluca.
2. Sustitución de 250 m de tubería existente de 102 mm (4") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad de 152 mm (6") diámetro y sobre la Calle Toluca, entre Eje 3 Sur Avenida Baja California y Viaducto Presidente Miguel Alemán.
3. Cambio de ramales a la línea nueva.
4. Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.
5. Construcción de cajas de válvulas.
6. Al término de la obra al predio se le autoriza una toma de agua potable de 25 mm (1") de diámetro.

En el Padrón de Usuarios de este Órgano Descentralizado, el predio tiene registrada una toma de agua potable con medidor marca Neptune, de 19 mm (3/4") de diámetro (...) por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo los trámites necesarios, ante este SACMEX, para solicitar la ampliación de la toma domiciliaria al diámetro que le corresponde, la cual deberá ser de 25 mm (1") de diámetro.

**Drenaje**

1. Sustitución de 208 m de la atarjea existente de 0.30 (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro de trayectoria en la Calle Toluca, entre Viaducto Miguel Alemán y Calle Tehuantepec,



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

*descargando en el pozo de visita del colector de 1.52 m (60") de diámetro ubicado en la misma calle.*

2. *Sustitución de 158 m de la atarjea existente de 0.38 (15") de diámetro, por otra del mismo diámetro con trayectoria en la Calle Huatabampo, entre las Calle Ures y Toluca, descargando al pozo de visita ubicado en la misma.*

3. *Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.*

(...)

*Este SACMEX, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y las obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), así como lo indica en su Carta Compromiso, de fecha 20 de agosto de 2021 (...)"*

En conclusión, el proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/3265/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0055/2021, condicionado a realizar diversas medidas de integración en materia de agua y drenaje. -----

## 5. EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

El artículo 46 fracciones IV inciso b) y XI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran los obras de infraestructura, servicios o comerciales o sus ampliaciones, cuyos procesos requieran de medidas, sistemas o equipos especiales para no afectar los recursos naturales o para cumplir con las normas ambientales para la Ciudad de México y conjuntos habitacionales. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México mediante oficio DGEIRA/DEIAR/000663/2022, de fecha 16 de marzo de 2022, informó que cuenta con Resolución Administrativa número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005894/202021, de fecha 08 de diciembre de 2021, en la que se otorga autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto denominado "UMMI ROMA" consistente en la demolición total de un inmueble con uso anterior de agencia de vehículos con una superficie total de construcción por demoler de 8,761.37 m<sup>2</sup>; para la posterior construcción, operación y mantenimiento de un complejo de usos mixtos desarrollado en 8 niveles de los cuales los 2 primeros niveles corresponderán a uso comercial distribuidos en 15 locales y, los 6 niveles restantes, de uso habitacional para albergar 174 viviendas más azotea, con una superficie de construcción s.n.m.b. de 17,380.435 m<sup>2</sup>, asimismo se contempla la construcción de 4 sótanos b.n.m.b. con una superficie de construcción b.n.m.b. de 10,219.607 m<sup>2</sup>, resultando una superficie total de construcción de 27,600.042 m<sup>2</sup>, el cual cuenta con una superficie de 2,881.56 m<sup>2</sup>. -----

En conclusión, las obras de demolición y el proyecto de obra nueva cuentan con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005894/202021, de fecha 08 de diciembre de 2021. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

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. El predio ubicado en Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, es producto de la fusión de los predios ubicados en Eje 1 poniente Cuauhtémoc número 421 y 417, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número 003/2021, de fecha 31 de marzo de 2021 y la Constancia de Alineamiento folio 0380/2021, de fecha de expedición 05 de mayo de 2021.
2. Al predio ubicado en Eje 1 Poniente Av. Cuauhtémoc número 421, Colonia Roma Sur, 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 máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) y HO/7/20/Z (Habitacional con oficinas, 7 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Asimismo, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Le aplica la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)", que 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. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de máquinas, lavaderos y tenderos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles preexistente el cual cuenta con frentes a calle Toluca, Avenida Cuauhtémoc y Viaducto Río Piedad, en el cual se advierte que comenzaron el desmantelamiento de los



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

techos del mismo; asimismo en el predio que corresponde al número 417 de Avenida Cuahtémoc se observa un inmueble preexistente de 2 niveles; exhibe licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición número 6/06/0013/2022 con vigencia al 22 de junio de 2022. -----

4. Los trabajos de intervención (demolición y obra nueva) que se realizan en el inmueble cuentan con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México números SEDUVI/DGODU/DPCUEP/1934/2021 y SEDUVI/DGODU/DPCUEP/1769/2021. -----
5. Los trabajos cuentan certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13654-151HELU21, de fecha de expedición 04 de agosto de 2021, el cual contiene el dictamen para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3 relativa a fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), para la zonificación de HO/8/20/Z condicionado a cumplir con las Normas Generales de Ordenación y en el que se certifican los usos de suelo permitidos (habitacional, comercio, servicios e infraestructura). -----
6. Los trabajos de demolición que se ejecutan cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/06/0013/2022, la cual no cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal previo a su emisión, por lo que incumple con los artículos 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, misma que actualmente se encuentra sin vigencia. -----
7. El proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción con folio 0659/2022, con registro número RCUC-030-2022 1/06/030/2022, para la construcción de un edificio de 8 niveles con 174 viviendas, con una superficie máxima de construcción s.n.b. de 17,380.44 m<sup>2</sup>, superficie de predio de 2,881.56 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 2,299.82 m<sup>2</sup> y 581.74 m<sup>2</sup> de área libre, con el que cuenta el predio denunciado, incumple lo dispuesto en las Normas de Ordenación General número 3 y 8 aplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Cuahtémoc, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efecto la Licencia de Construcción Especial número 6/06/0013/2022, por no contar con los requisitos indispensables que se establecen en los artículos 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; así también, realizar las acciones legales conducentes a efecto de que previo a los inicios de trabajos de construcción de obra nueva, el proyecto cumpla con las Normas de Ordenación General número 3 y 8 aplicables de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuahtémoc, de ser el caso, prevenir al particular del predio objeto de investigación, con la finalidad de subsanar y realizar las adecuaciones correspondientes al proyecto registrado, en virtud de que dicho proyecto incumple con las disposiciones establecidas en el artículo 1º del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México en relación con el diverso 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en caso contrario, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción con folio 0659/2022, con registro número RCUC-030-2022 1/06/030/2022. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3305-SOT-734  
y Acumulados PAOT-2021-5137-SOT-1103

9. El proyecto denominado "UMMI ROMA" cuenta con Registro para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México folio AFVP2021-023 y Registro condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/33-OMA-HO/2021, trámites realizados con base en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias de Acceso Controlado en la Ciudad de México". -----
10. El proyecto investigado cuenta con Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/3265/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0055/2021, condicionado a realizar diversas medidas de integración en materia de agua y drenaje. -----
11. Las obras de demolición y el proyecto de obra nueva cuentan con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/005894/202021, de fecha 08 de diciembre de 2021. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a 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. -----

JANC/WPB/IRG