



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 SEP 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-729-SOT-306 y acumulados PAOT-2019-1330-SOT-539, PAOT-2020-144-SOT-34, PAOT-2021-5566-SOT-1184, PAOT-2021-6564-SOT-1467, PAOT-2022-8-SOT-2 y PAOT-2022-10-SOT-3, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de febrero de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y ambiental (emisiones de polvo, ruido y vibraciones), esto en el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de febrero de 2019. -----

Posteriormente, en fechas 10 de abril de 2019, 08 de enero de 2020, 29 de octubre y 17 de diciembre de 2021 varias personas 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, 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 (zonificación), construcción (demolición y obra nueva), fusión de predios, protección civil, impacto urbano y ambiental (impacto ambiental, emisión de partículas a la atmosfera, ruido y vibraciones), esto en los predios ubicados en Calle Jose



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Maria Rico número 709 y Avenida Universidad número 1005, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fechas 25 de abril de 2019, 21 de enero 2020, 16 de noviembre de 2021, y 14 de enero de 2022, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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, y 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos. Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-

UBICACIÓN DE LOS HECHOS INVESTIGADOS

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que los hechos investigados se ejecutan en los predios ubicados en **Calle Jose Maria Rico números 709 y 719, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez.** -----

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), construcción (demolición y obra nueva), fusión de predios, protección civil, impacto urbano y ambiental (impacto ambiental, emisión de partículas a la atmosfera, ruido y vibraciones), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, así como el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos de la Ciudad de México, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I y II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran el **Programa General de Desarrollo Urbano** y los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano**. Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignent los programas de desarrollo urbano. -----

Ahora bien, el Programa General en comento, establece en su apartado 3.1.1 Polígono de Actuación, que se podrán delimitar y constituir los Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, estos instrumentos, **permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación**, los cuales se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social. **Este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo**, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

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

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

El artículo 143 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que el Acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones aplicables al proyecto urbano. -----

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Por cuanto hace a la fusión de predios, el artículo 61 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece 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 de su Reglamento. -----

En este sentido, el artículo 162 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018, establece el procedimiento que el interesado deberá llevar a cabo para el trámite de la Licencia de Fusión o Licencia de Subdivisión de predios. -----

Por otra parte, el artículo 63 del reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para el caso de trabajos de construcción, no procederá 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 Administración. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, a los predios objeto de investigación les corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno. -----

Adicionalmente, a los predios investigados les aplican las siguiente Normas de Ordenación por Vialidad las cuales les asigna otra zonificación, quedando de la siguiente manera: -----

Para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709 le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur José María Rico, Tramo F" - G" de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad. -----

Asimismo, le corresponde la zonificación **HO/6/20/A** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de la superficie del terreno), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 2 Poniente Gabriel Mancera, Tramo M - N de: Obrero Mundial a: Av. Universidad. -----

Por otra parte, a dicho predio le aplica la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Universidad, Tramo T - U de: Av. División del Norte a: Circuito Interior Río Churubusco. -----

Ahora bien, para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 719 le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur José María Rico, Tramo F" - G" de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Adicionalmente, al predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709 le aplica la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, la cual establece que para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica la siguiente tabla: -----

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	NO. DE NIVELES MÁXIMO	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

Norma General de Ordenación número 10, Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, se constató una delimitación de ambos mediante tapiales y malla sombra, teniendo frente con las siguientes vialidades: Eje 8 Sur Jose Maria Rico, Avenida Universidad y Eje 2 Poniente Gabriel Mancera; advirtiéndose que en su interior está libre de construcciones y hay cascajo producto de demolición. Posteriormente, durante los siguientes reconocimientos de hechos se constató el desplante de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura completamente edificado y un segundo cuerpo constructivo en proceso de obra negra. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Benito Juárez informó mediante oficio número DDU/2019/0838 que cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709, el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 74938-151ZEGO17, de fecha 27 de noviembre de 2017, a través del cual se certifica el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/051/2017, de fecha 16 de agosto de 2017, mediante el cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, asignándole a dicho predio la siguiente zonificación: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m²				m²	m²	m²	
Jose Maria Rico N° 709	9,710.82	Habitacional Mixto	Hasta 38 (treinta y ocho)	Nivel 1 y 2 (P.B. y 1)	2,820.00	6,890.82	106,819.02 S.N.B.	2
				A partir del Nivel 3 (P.B. + 2)	5,118.76	4,592.06		

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

Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/051/2017, de fecha 16 de agosto de 2017.

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DIGDU/472/2022, que cuenta con el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/051/2017, de fecha 16 de agosto de 2017, mediante el cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709. No obstante a lo anterior, dicho Dictamen se dejó sin efectos jurídicos toda vez que en fecha 03 de mayo de 2018 se presentó una nueva solicitud de Constitución de Polígono de Actuación, emitiéndose en fecha 10 de julio de 2018 el Dictamen número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, mediante el cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calle Jose Maria Rico números 709 y 719. -----

Ahora bien, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio 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 obra que se ejecutan en el predio investigado. -----

En respuesta a lo anterior, una persona quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los predios objeto de investigación, presentó escrito en fecha 17 de enero de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 36567-151VASH19 y 14596-151ZEGO20, de fechas 12 de diciembre de 2019 y 02 de febrero de 2021 para los predios investigados, los cuales certifican las siguientes zonificaciones: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Domicilio	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo - Folio	Zonificación Conforme al PDDU - Benito Juárez	Zonificación Conforme Norma de Ordenación por Vialidad
Jose Maria Rico N° 709	14596-151ZEGO20	H/3/20/B	HO/6/20/Z

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 14596-151ZEGO20, de fecha 02 de febrero de 2021.

Domicilio	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo - Folio	Zonificación Conforme al PDDU - Benito Juárez	Zonificación Conforme Norma de Ordenación por Vialidad
Jose Maria Rico N° 719	36567-151VASH19	H/3/20/B	HO/6/20/Z

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 36567-151VASH19, de fecha 12 de diciembre de 2019.

En dichos documentos se certifica el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, mismo que el apoderado legal presentó en copia simple. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México proporcionó documentales del expediente conformado para el trámite del Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, cuyos documentos se desprende que cada predio cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con las siguientes características: -----

Domicilio	Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	Superficie del predio
Jose Maria Rico N° 709	Folio 2030, de fecha 06 de octubre de 2016	9,710.82 m²
Jose Maria Rico N° 719	Folio 2340, de fecha 07 de febrero de 2018	512.00 m²

Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial utilizados para el trámite del Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018.

No obstante, para realizar el análisis de las normas aplicables y el potencial constructivo, se tomó en cuenta la superficie de terreno de ambos predios y contabilizándola como uno solo, es decir, sumando la superficie de terreno de 9,710.82 m² del predio ubicado en Jose Maria Rico número 709 con la superficie de terreno de 512.00 m² del predio ubicado en Jose Maria Rico número 719, obteniendo una



EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

superficie de terreno total de 10,222.82 m², e identificando dicha superficie como la correspondiente al predio de Jose Maria Rico número 709. -----

Tomando como base dicha superficie y con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, y teniendo como frente a la Calle de Jose Maria Rico (Eje 8 Sur) de 85.84 metros (sumatoria de los frentes de Jose Maria Rico 709 y 719 conforme a las citadas Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial), le corresponde la zonificación **HM/22/50/Z** (Habitacional Mixto, 22 Niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

Predio	Superficie	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Máxima de Construcción	CUS	Niveles	Densidad
	m ²		m ²	%	m ²	%	m ²	V.A.T.		
Jose Maria Rico Nos. 709 y 719	10,222.82	HM/22/50/Z	5,111.41	50	5,111.41	50	112,451.02	11.00	22	2

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

Zonificación conforme a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales.

Con base en dicho potencial, se autorizó un poroyecto consistente en un conjunto para usos mixtos conformado por 4 torres, con una superficie total de construcción de 156,396.66 m²; la Torre 1 tendrá 38 niveles (P.B. +37 niveles) sobre nivel de banquetta, donde el Nivel 1 (P.B.) será destinado para las amenidades, del Nivel 2 al 37 para uso de vivienda y el Nivel 38 para cuarto de máquinas; la Torre 2 constara de 18 niveles (P.B. + 17 niveles) sobre nivel de banquetta, donde el Nivel 1 (P.B.) será destinado para las amenidades, del Nivel 2 al 17 para uso de vivienda y el Nivel 18 para el cuarto de máquinas; la Torre 3 tendrá 34 niveles (P.B. + 33 niveles) sobre nivel de banquetta, donde, del Nivel 1 al 33 será para uso de vivienda y el Nivel 34 para cuarto de máquinas y por último la Torre 4 tendrá 3 niveles (P.B. + 2 niveles) sobre nivel de banquetta, la cual está destinada en su totalidad para una agencia y bajo nivel de banquetta se tendrá hasta 7 sótanos para estacionamiento y cisternas. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

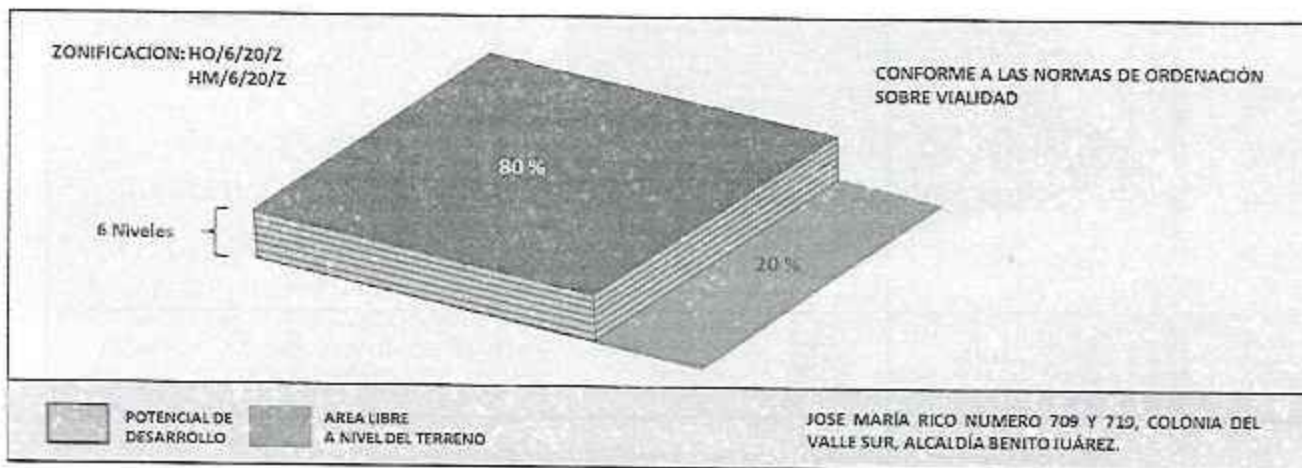
En razón de lo anterior, el edificio alcanza una superficie de construcción de sobre nivel de banquetta de 103,053.07 m², y bajo nivel de la misma 53,343.59 m², quedando del Nivel 1 al 2 (P.B. + 1) con una superficie de desplante de 6,519.94 m², y un área libre de mínima de 3,702.88 m², reduciendo dicho desplante a partir del Nivel 3 a 4,308.47 m², resultando un área libre mínima de 5,914.35 m², tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m ²				m ²	m ²	m ²	
Jose Maria Rico Nos. 709 y 719	10,222.82	Habitacional Mixto	Hasta 38 (treinta y ocho)	Nivel 1 y 2 (P.B. + 1)	3,702.88	6,519.94	112,451.02 S.N.B.	Z
				A partir del Nivel 3 (P.B. + 2)	5,914.35	4,308.47		

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

Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018.

Es decir, la relocalización del potencial constructivo consistió en ocupar una superficie de 6,519.94 m² como desplante en los primeros 2 niveles (P.B. + 1), para después reducir el desplante de 4,308.47 m² a partir del nivel 3, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 5,914.35 m²; relocalizando 33,395.50 m² de potencial de desarrollo, de los primeros 22 niveles, hacia los niveles 23 al 38, manteniendo en todo momento los 112, 451.02 m² de potencial de desarrollo establecido en la zonificación, tal y como se muestra a continuación: -----



Grafica de las superficies conforme a la zonificación (Normas de Ordenación sobre vialidad).

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 11 de 41

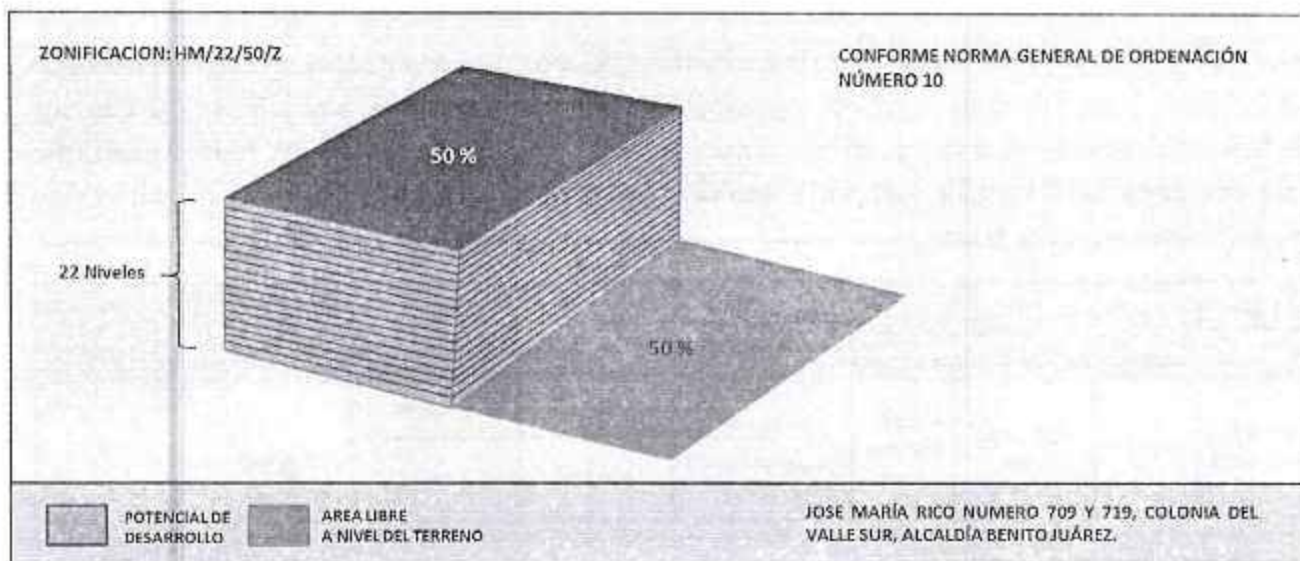


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

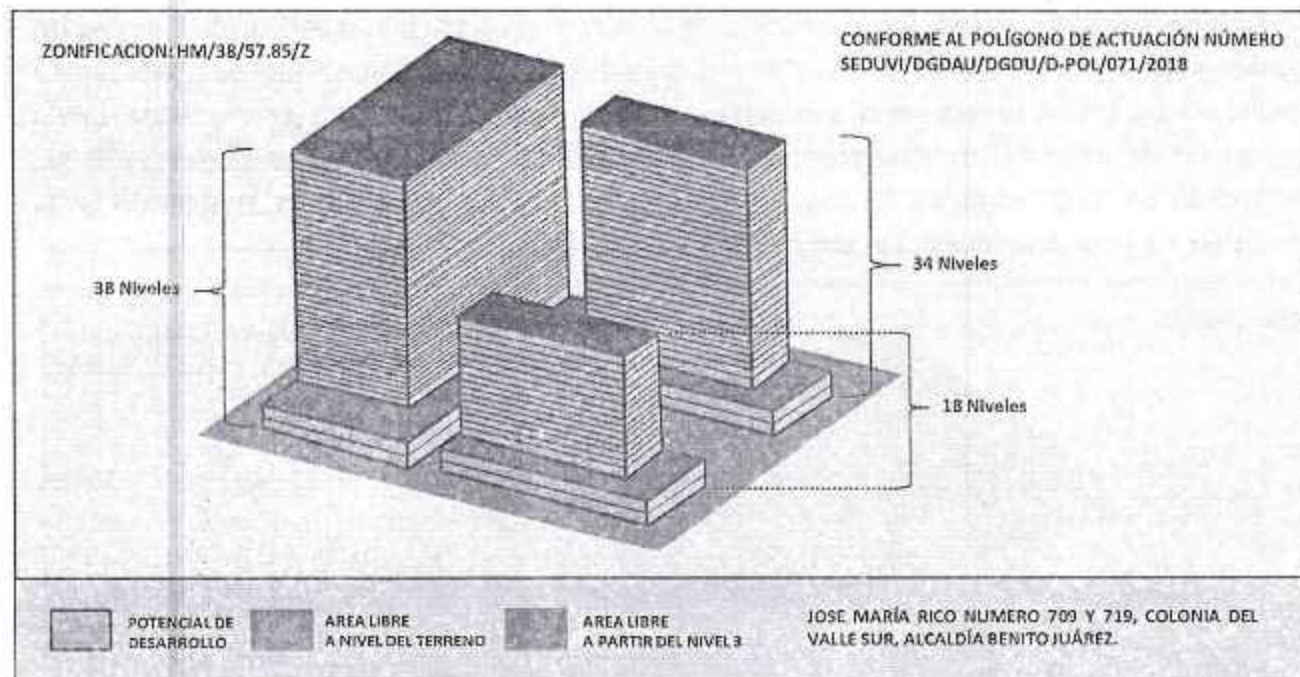
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS



Grafica de las superficies conforme a la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales.



Grafica de las superficies conforme al Dictamen número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Ahora bien, por cuanto hace a la materia de fusión de predios, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó las consultas de los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados, esto en la Alcaldía Benito Juárez, constatando la Licencia de Fusión de Predios con folio 0046-16, de fecha 12 de julio de 2016, expedida por esa Alcaldía, para la fusión de 6 predios, los cuales se muestran en la siguiente tabla: -----

Domicilio	Superficie del predio
Gabriel Mancera Eje 2 Poniente número 1,720, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	640.00 m ²
Gabriel Mancera Eje 2 Poniente número 1,722, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	415.00 m ²
Avenida Universidad número 1001, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	1,044.80 m ²
Avenida Universidad número 1005, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	5,183.50 m ²
Avenida Universidad número 1073, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	1,467.52 m ²
Jose María Rico Eje 8 Sur número 709, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	960.00 m ²
Domicilio del predio resultado de la fusión.	Superficie del predio
Jose María Rico Eje 8 Sur número 709, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez	9,710.82 m ²

Licencia de Fusión de Predios con folio 0046-16, de fecha 12 de julio de 2016.

De lo anterior, se desprende que se llevó a cabo la fusión de los predios ubicados en Gabriel Mancera Eje 2 Poniente números 1720 y 1722, Avenida Universidad números 1001, 1005 y 1073, y Jose María Rico Eje 8 Sur número 709, todos de la Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, teniendo como resultado un solo predio con una superficie total de 9,710.82 m², correspondiente a Jose María Rico número 709.

No obstante a lo anterior, de las consultas realizadas a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados en la Alcaldía Benito Juárez, así como de las documentales presentadas por el apodera legal, no se tiene alguna Licencia de Fusión de Predios entre los ubicados en Jose María Rico números 709 y 719). -----

Por lo antes expuesto, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente para los predios investigados: -----

"(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

1. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez les aplica la zonificación **H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno)**, sin embargo, al tratarse de predios localizados sobre vialidades primarias son susceptibles de aplicación de normas de ordenación por vialidad: -----

- **José María Rico número 709:** -----

Al ser un polígono resultante de la fusión de 6 predios, que cuenta con frentes a las calles Av. Universidad, José María Rico y Gabriel Mancera, el predio es susceptible de aplicación de las normas de ordenación por vialidad que a continuación se describen: -----

Vialidad	Tramo	Uso
Eje 2 Pte. Gabriel Mancera	M-N De obrero mundial a Av. Universidad	HO 6/20/A
Eje 8 Sur José María Rico	F"-G" De Av. De los Insurgentes a Av. Universidad	HO 6/20/Z
Av. Universidad	T-U De A. División del Norte a Circuito Interior Río Churubusco	HM 6/20/Z

- **José María Rico número 719:** -----

Vialidad	Tramo	Uso
Eje 8 Sur José María Rico	F"-G" De Av. de los Insurgentes a Av. Universidad	HO 6/20/Z

2. Les aplican las Normas Generales de Ordenación: -----
- 01 Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS). -----
 - 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo -----
 - 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio -----
 - 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles -----
 - 09 Subdivisión de predios -----
 - 10 Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales. -----
 - 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

- 12 Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano. -----
- 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H) -----
- 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos -----
- 18 Ampliación de construcciones existentes -----
- 19 Estudio de impacto urbano -----
- 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales -----
3. Les aplican las Normas de Ordenación Particular: -----
- Estacionamientos -----
- Mejoramiento de áreas verdes -----
- Superficie mínima por vivienda -----
- Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art.237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal -----
- Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas -----
- Escuelas particulares -----
4. De la revisión al texto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, no se encuentra contenido algún apartado que defina las áreas susceptibles al desarrollo del instrumento denominado polígono de actuación por lo que resulta necesario remitirse a lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México publicado el 31 de diciembre de 2003, mismo que en el apartado 3 Instrumentos de Fomento numeral 3.1.1 Polígonos de Actuación establece que será susceptible de aplicación solo en **Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo**. Por lo que para conocer las formas y dimensiones de las áreas de actuación definidas es necesario consultar el Decreto de delimitación de las áreas de actuación del programa general de desarrollo urbano del distrito federal publicado el 21 de enero de 2005, el cual a través del plano E 12 "Áreas de actuación" define dichas áreas. -----
5. Los predios objeto de estudio, se localizan dentro del área de actuación denominada Área con Potencial de Desarrollo, por lo que al localizarse dentro de dicha área, ambos predios cumplen con el requisito establecido por el Programa General de Desarrollo Urbano, mismo que enuncia que podrán constituirse Polígonos de Actuación en las áreas con potencial de desarrollo y reciclamiento,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

por lo que son entonces susceptibles de aplicación del instrumento denominado Polígono de Actuación. -----

6. El Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados **en la calle José María Rico (eje 8 sur) números 709 y 719, colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez** folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018 de fecha 10 de julio de 2018, señala la fusión de los predios participantes para quedar como un solo predio con una superficie de terreno de 10,222.82 m² y entonces poder hacer uso de los beneficios que otorga la Norma General de Ordenación número 10. -----
7. De las documentales que obran en el expediente PAOT-2019-729-SOT-306 y acumulados PAOT-2019-1330-2985-SOT-539, PAOT-2020-144-SOT-34, PAOT-2021-5566-SOT-1184, PAOT-2021-6564-SOT-1467, no se encuentra contenido ni en el expediente ni en el dictamen para la constitución del polígono, la solicitud y/o licencia de fusión y/o relotificación que avale la fusión de los predios José María Rico número 709 y José María Rico número 719, no obstante en fecha 17 de enero de 2022 se presentó ante esta Procuraduría un escrito en el que se señala la licencia de fusión de predios folio 0046 de fecha 12 de julio de 2016, expedida por la Alcaldía que únicamente avala la fusión de 6 predios, dando origen a un lote con superficie 9,710.82 m², es decir, previo a la emisión del dictamen para la constitución del polígono de actuación folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, lo que evidencia que no existe una fusión posterior entre los predios ubicados en calle José María Rico números 709 y 719. -----
8. El dictamen para la constitución del polígono de actuación folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, en el que se le asignó al predio HM 22/50/Z (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Z (Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), debió ser emitido considerando que el predio localizado en calle José María Rico número 719 no es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, toda vez que pese a contar con una longitud en su frente de 16 m no cuenta con la superficie mínima requerida de 1000 m² (predio con superficie de 512 m²). -----

(...)"



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Por otra parte, de las consultas realizadas a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados en la Alcaldía Benito Juárez, se constató el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 9535-151RETE23, de fecha 31 de julio de 2023, el cual certifica el Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDAU/DGDU/D-POL/071/2018. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo del cual se contabilizaron hasta el momento 23 niveles de altura, de los cuales los primeros 15 están completamente edificados mientras que el resto de los niveles se encuentran en etapa de obra negra. -----

En conclusión, los predios investigados cuentan con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, el cual fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el predio localizado en calle José María Rico número 719 no es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, toda vez que pese a contar con una longitud en su frente de 16 m no cuenta con la superficie mínima requerida de 1000 m² (predio con superficie de 512 m²), asimismo, los predios investigados no cuentan con Licencia de Fusión de Predios entre ellos. -----

Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar el realizar alguna acción legal en contra del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 36567-151VASH19, 14596-151ZEGO20 y 9535-151RETE23, de fechas 12 de diciembre de 2019, 02 de febrero de 2021 y 31 de julio de 2023 para los predios investigados, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva) y protección civil.

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 57 fracción IV del Reglamento mencionado, establece que para llevar a cabo trabajos de demolición, se deberá contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, tramitada ante la Alcaldía. -----

En este sentido, el artículo 195 del Reglamento multicitado dispone que durante la ejecución de cualquier edificación u obra, el Director Responsable de Obra, el propietario o poseedor, o representante legal de la misma, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, para lo cual deberán contar con un Programa Interno de Protección Civil para obra en construcción. ---

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, se constató una delimitación de ambos mediante tapiales y malla sombra los cuales cuentan con sellos de protección civil de la Alcaldía Benito Juárez con la leyenda "ZONA DE RIESGO", advirtiéndose al interior un terreno libre de construcciones y observando cascajo producto de demolición, sin constatar actividades de obra. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio 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 obra que se ejecutan en el predio investigado. -----

En respuesta a lo anterior, una persona quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los predios objeto de investigación, presentó escrito en fecha 17 de enero de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia de la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición con número 16/14/066/2018 con vigencia del 23 de marzo de 2018 al 09 de julio de 2018, así como copia de su Prorroga con vigencia del 31 de julio de 2018 al 01 de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

diciembre de 2018, para llevar a cabo la demolición de 2,484.69 m², lo anterior para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 719. Asimismo, presentó copia de la Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición con número 16/14/217/2018, con vigencia del 06 de septiembre de 2018 al 06 de marzo de 2019, para llevar a cabo la demolición de 9,660.45 m², lo anterior para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó en fecha 16 de enero de 2020 la consulta de los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados, esto en la Alcaldía Benito Juárez, constatando que para los predios investigados no cuentan con alguna Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Benito Juárez informó que en fecha 17 de abril de 2019 emitió orden de visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Por cuanto hace a los sellos de protección civil de la Alcaldía Benito Juárez constatados durante los primeros reconocimientos de hechos, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Benito Juárez informó mediante oficio número DEPC/1355/2019, que en fecha 07 de marzo de 2019 personal adscrito a la misma realizó una visita al predio de Jose Maria Rico número 709, derivado de una denuncia ciudadana presentada por los trabajos de obra que se ejecutan en dicho predio. Durante dicha visita se solicitó a los responsables de la obra mostrar la Aprobación del Programa Interno de Protección Civil por los trabajos de demolición, el cual no presentaron, por lo que se procedió a suspender los trabajos de obra, colocando sellos de zona de riesgo como medida de seguridad. En razón de lo anterior, dicha Alcaldía exhorto al particular del predio investigado tramitar el Programa Interno de Protección Civil por los trabajos de obra ejecutados así como los que aun están pendientes de realizar. -----

No obstante a lo anterior, de las documentales que presentó el apoderado legal del responsable de los predios objeto de investigación ante esta Subprocuraduría no se constató algún Programa Interno de Protección Civil para dichos predios. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de octubre de 2019 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que los predios investigados ya no contaban con los sellos impuestos por el área de protección civil de la Alcaldía Benito Juárez, advirtiéndose una lona con datos la Manifestación de Construcción tipo "C" con folio FBJ-203-18. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó las consultas de los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados, esto en la Alcaldía Benito Juárez, constatando la Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de ampliación, folio FBJ-0203-18 para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709, con vigencia del 22 de agosto de 2018 al 22 de agosto de 2021, al amparo del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 74938-151ZEGO17, de fecha 27 de noviembre de 2017, conforme a los siguientes datos:

Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m²	%	m²	%						
9,710.82	2,858.61	29.44	6,852.21	70.56	Existente: 4,452.16 Ampliación: 151,944.49 Total: 156,396.65	99,774.90	52,169.59	38, 25, 18, 3	534	6

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de ampliación, con folio FBJ-0203-18.

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m²				m²	m²	m²	
Jose Maria Rico N° 709	9,710.82	Habitacional Mixto	Hasta 38 (treinta y ocho)	Nivel 1 y 2 (P.B. y 1)	2,820.00	6,890.82	106,819.02 S.N.B.	Z
				A partir del Nivel 3 (P.B. + 2)	5,118.76	4,592.06		
"Z" el numero de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.								

Zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 74938-151ZEGO17, de fecha 27 de noviembre de 2017.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

De lo anterior se advierte que, se registró un proyecto de usos mixtos para 4 cuerpos constructivos de 38, 25, 18 y 3 niveles de altura, 6 sótanos y con 534 viviendas, con una superficie de construcción de sobre nivel de banquetas de 99,774.90 m², una superficie de construcción bajo nivel de banquetas de 52,169.59 m², una superficie de desplante de 6,852.21 m² y un área libre de 2,858.61 m², lo anterior conforme a la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 74938-151ZEGO17, de fecha 27 de noviembre de 2017. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de enero de 2022 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató al interior de los predios investigados un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura completamente edificado, advirtiéndose una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación con folio RABJ-C-0083-20. -----

Al respecto, de las consultas realizadas a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados, esto en la Alcaldía Benito Juárez, se constató el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación con folio RABJ-C-0083-20 para los predios ubicados en Calle Jose Maria Rico números 709 y 719, con vigencia del 02 de diciembre de 2020 al 02 de diciembre de 2023, al amparo de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 36567-151VASH19 y 14596-151ZEGO20, de fechas 12 de diciembre de 2019 y 02 de febrero de 2021, lo anterior conforme a los siguientes datos: -----

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m ²	%	m ²	%						
10,222.82	3,702.88	36.23	6,519.94	63.77	Existente: 156,396.65 Modificación: 81,328.83 Total: 156,396.65	103,052.65	53,344.00	26, 26, 25	599	7 y 1/2

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación, con folio RABJ-C-0083-20.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m²				m²	m²	m²	
José María Rico Nos. 709 y 719	10,222.82	Habitacional Mixto	Hasta 38 (treinta y ocho)	Nivel 1 y 2 (P.B. y 1)	3,702.88	6,519.94	112,451.02 S.N.B.	2
				A partir del Nivel 3 (P.B. + 2)	5,914.35	4,308.47		

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

Zonificación aplicable conforme a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 36567-151VASH19 y 14596-151ZEGO20, de fechas 12 de diciembre de 2019 y 02 de febrero de 2021.

Es decir, se registró un proyecto de modificación de usos mixtos para 3 cuerpos constructivos de 26 y 25 niveles de altura y 7 sótanos y medio, con 599 viviendas, una superficie de construcción de sobre nivel de banqueta de 103,052.65 m², una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 53,344.00 m², una superficie de desplante de 6,519.94 m², un área libre de 3,702.88 m², una superficie de construcción a modificar de 81,328.83 m², y dando una superficie total a construir de 156,396.65 m², conforme a la zonificación establecida en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 36567-151VASH19 y 14596-151ZEGO20, de fechas 12 de diciembre de 2019 y 02 de febrero de 2021. -----

No obstante, durante la última consulta realizada a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción en la Alcaldía Benito Juárez, se constató el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación con folio FBJ-0064-23 para los predios de Calle José María Rico números 709 y 719, con vigencia del 04 de diciembre de 2023 al 04 de diciembre de 2026, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 9535-151RETE23, de fecha 31 de julio de 2023, lo anterior conforme a los siguientes datos: -----

Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m²	%	m²	%						
10,222.82	PB: 3,703.77	PB: 36.23	PB: 6,519.05	PB: 63.77	Existente: 156,396.65 Modificación: 6,526.24 Ampliación: 373.02 Total: 156,769.67	103,635.68	53,164.00	26, 26, 25	584	7 y 1/2
	N3: 6,147.99	N3: 60.14	N3: 4,074.83	N3: 39.86						

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación, con folio FBJ-0064-23.

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 22 de 41



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m²				m²	m²	m²	
Jose Maria Rico Nos. 709 y 719	10,222.82	Habitacional Mixto	Hasta 38 (treinta y ocho)	Nivel 1 y 2 (P.B. y 1)	3,702.88	6,519.94	112,451.02 S.N.B.	2
				A partir del Nivel 3 (P.B. + 2)	5,914.35	4,308.47		

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

Zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 9535-151RETE23, de fecha 31 de julio de 2023.

De lo anterior se advierte que, se registró un proyecto de modificación y ampliación de usos mixtos para 3 cuerpos constructivos de 26 y 25 niveles de altura y 7 sótanos y medio, con 584 viviendas, una superficie de construcción de sobre nivel de banquetas de 103,635.68 m², una superficie de construcción bajo nivel de banquetas de 53,164.00 m²; una superficie de desplante de 6,519.05 m² a partir de la Planta Baja (PB) y 4,074.83 m² de desplante a partir del Nivel 3 (N3); un área libre de 3,703.77 m² a partir de la Planta Baja (PB) y 6,147.99 m² de área libre a partir del Nivel 3 (N3); una superficie de construcción a modificar de 6,526.24 m², una superficie de construcción a ampliar de 373.02 m², y dando una superficie total a construir de 156,769.67 m², lo anterior conforme a la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 9535-151RETE23, de fecha 31 de julio de 2023. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo del cual se contabilizaron hasta el momento 23 niveles de altura, de los cuales los primeros 15 están completamente edificados mientras que el resto de los niveles se encuentran en etapa de obra negra, exhibiendo al exterior una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación, con folio FBJ-0064-23. -----

En conclusión, los predios investigados cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación con folio FBJ-0064-23, con vigencia del 04 de diciembre de 2023 al 04 de diciembre de 2026, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 9535-151RETE23, de fecha 31 de julio de 2023. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios", en caso de ser procedente es atribución de la Alcaldía Benito Juárez, valorar realizar alguna acción legal en contra del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

folio FBJ-0064-23, mismo que fue emitido con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

Por otra parte, se llevaron a cabo trabajos de demolición en los predios investigados, sin que de las consultas realizadas a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los mismos en la Alcaldía Benito Juárez, se haya constatado alguna Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, por lo que, corresponde a dicha Alcaldía informar si expidió Licencias de Construcción Especial en modalidad de demolición para llevar a cabo trabajos de demolición en los predios investigados. -----

Asimismo, de lo informado por el área de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez y toda vez que el apoderado legal del responsable de los predios investigados no presentó la Aprobación del Programa Interno de Protección Civil por los trabajos de obra que se ejecutan en los mismos, se incumple con el artículo 95 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez sustanciar el procedimiento administrativo iniciado mediante la orden de verificación de fecha 17 de abril de 2019 en materia de construcción para los predios investigados, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

3.- En materia de impacto urbano.

De conformidad con el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. -----

En este sentido, el dictamen de impacto urbano se requiere para la ejecución de las siguientes obras: --

"(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción -----

IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. -----

(...)"

Del mismo modo, la Norma General de Ordenación número 19, establece que previo al registro de manifestación de construcción, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan ejecutar proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²), requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los predios objeto de investigación, presentó escrito en fecha 17 de enero de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia del oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, a través del cual la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México aprobó la modificación y ampliación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, lo anterior para los predios de Jose Maria Rico números 709 y 719. -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con los documentos referidos, autorizando un proyecto bajo las siguientes características: -----

Concepto	Proyecto Constructivo		
	Superficie en m ²		
	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano DGAU.18/DEIU/012/2018	Modificación y Ampliación	Proyecto Final (DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019)
Superficie del predio	9,710.82	+ 512.00	10,222.82
Desplante	Nivel 1 y 2 6,890.82	Nivel 1 y 2 -370.88	Nivel 1 y 2 6,519.94
Área libre	Nivel 1 y 2 2,820.00	Nivel 1 y 2 + 882.88	Nivel 1 y 2 3,702.88



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Niveles s.n.b.	3, 18, 25 y 38	-12 niveles	26
Niveles b.n.b.	9	-----	9
Construcción s.n.b. (CUS)	103,053.06	+4,553.94	107,607.00
Construcción b.n.b.	76,307.98	+610.97	76,918.95
Superficie Total de Construcción	179,361.04	+5,164.91	184,525.95
Número de viviendas	534	+230	764

Tabla de superficies conforme al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, así como su modificación y ampliación (oficio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019)

De lo anterior se advierte que, se emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018 para el predio ubicado en Jose Maria Rico número 709, para el proyecto de usos mixtos para cuatro cuerpos constructivos de 38, 25, 18 y 3 niveles de altura con 9 sótanos, una superficie de desplante para Planta Baja y el Primer Nivel de 6,890.82 m² (70.96 %) y área libre de 2,820.00 m² (29.04 %); a partir del Tercer Nivel (PB + 2), desplante de 4,592.06 m² y un área libre de 5,118.76 m² en una superficie total de construcción de 179,361.04 m² (103,053.06 m² s.n.b. y 76,307.98 m² b.n.b.). -----

Posteriormente, se emitió el oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, a través del cual se autorizó la modificación y ampliación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano antes mencionado, esto a partir de la incorporación del predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 719, quedando un proyecto de usos mixtos para tres cuerpos constructivos de 26 niveles de altura con 9 sótanos, en una superficie total de construcción 184,525.95 m² (107,607.00 m² s.n.b. y 76,918.95 m² b.n.b.), desplantando el proyecto en el 63.78% que corresponde a 6,519.94 m² y proporciona el 36.22 % de área libre que corresponde a 3,702.88 m² respectivamente de la superficie total de los predios, proyecto que se adecua a la zonificación aplicable conforme al Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Es importante mencionar que dicho proyecto se encuentra sujeto al cumplimiento de las medidas de integración urbana señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, que aun y cuando posteriormente se modificó y amplió el proyecto constructivo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México determinó permanecer intocadas las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el mismo, toda vez que no se produce ningún tipo de impacto adicional a lo analizado, modificándose únicamente la materia de agua potable, lo anterior por un nuevo análisis que realizó el Sistema de Aguas de la Ciudad de México por el incremento de viviendas en el proyecto. Entre las medidas de integración urbana se encuentran las siguientes: -----

"(...)

Agua Potable -----

1. *Instalación de una línea de conducción saliente del pozo Rosendo Arnaiz, por la Calle de Andrea del Castagno, hasta la Calle de Miguel Ángel, sobre la Calle de Miguel Ángel es quina con la calle de Andrea de Castagno hasta la Calle de Rembrandt conectándose a la línea de 508 mm de (20") diámetro, en 20 mm de 8" pulgadas, realizar la sustitución de la tubería de agua potable en las calles: -----*
 - *Calle 11 de abril entre Boulevard Adolfo Lopez Mateos y Avenida Revolución.*
 - *Avenida 1 ° de Mayo entre Avenida San Antonio y Calle 11 de abril. -----*
 - *Calle Rio Becerra entre Boulevard Adolfo Lopez Mateos y la Calle 11 de abril.*
 - *Calle 8 entre Boulevard Adolfo Lopez Mateos y Avenida 1° de Mayo. -----*
 - *Calle 20 entre Boulevard Adolfo Lopez Mateos y Avenida 1° de Mayo. -----*
2. *Cambio de ramales a la línea nueva. -----*
3. *Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese. -----*
4. *Construcción de cajas de válvulas. -----*
5. *Al término de la obra al predio le corresponde una toma de 76 mm (3") de diámetro. -*

(...)"

Las obras de infraestructura antes mencionadas son conforme a lo determinado en el oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019. -----

"(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Drenaje, Tratamiento y Reusó -----

7. Construcción de 245 m de atarjea de 0.45 m (18") de diámetro, sobre Avenida Universidad hasta incorporarse al colector existente de 1.52 m (60") de diámetro, existente en la calle de Rodríguez Saro. -----
8. Para la descarga de aguas residuales producidas por el desarrollo se le autoriza una tubería de 0.30 m (12") de diámetro. -----

(...)"

En conclusión, los predios investigados cuentan con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, así como el oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, mediante el cual se autorizó la ampliación y modificación al proyecto constructivo que se ejecuta en los mismos. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios", en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, así como el oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, mismo que fueron tramitados con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

4.- En materia ambiental (impacto ambiental, ruido, vibraciones y emisión de partículas a la atmósfera).

De conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, previo a la ejecución de los trabajos de obra se requiere obtener autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

En relación a la generación de ruido y vibraciones, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables. -----

Por otro lado, el artículo 151 de dicha Ley, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. -----

Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

Adicionalmente, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras generadas por trabajos de obra ni emisiones de ruido, polvo o vibraciones. Posteriormente, se constataron trabajos de obra nueva al interior de los predios investigados, percibiendo emisiones sonoras generadas por dichos trabajos y sin constatar emisiones de polvo o vibraciones). -----

Al respecto, una persona quien se ostentó como apoderado legal del responsable de los predios objeto de investigación, presentó escrito en fecha 17 de enero de 2022, en el cual realizó diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia del oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, emitido por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a través del cual se autorizó la modificación al proyecto constructivo que fue tramitado para la Autorización de Impacto Ambiental condicionada número



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018 para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que cuenta con la Autorización de Impacto Ambiental condicionada número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018 para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709, lo anterior conforme a los siguientes datos: -----

Cuadro de distribución de superficies del Proyecto		
Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Superficie del Domicilio	9,710.82	100.00
Superficie de desplante	6,890.82	70.96
Área libre	2,820.00	29.04
Concepto	Superficie de construcción (m ²)	
Superficie construida b.n.b.	76,307.98 m ²	
Superficie construida s.n.b.	103,053.07 m ²	
Superficie total construida	179,361.05 m ²	
Numero total de niveles s.n.b.	38, 18, 25 y 3	

Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018.

Es decir, se otorga la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto constructivo consistente en un conjunto de usos mixtos de 38, 18, 25 y 3 niveles de altura, con una superficie de desplante de 6,890.82 m², un área libre de 2,820.00 m², y una superficie total de construcción de 179,361.05 m². -----

No obstante, de las consultas realizadas a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los predios investigados en la Alcaldía Benito Juárez, se advirtió el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/13757/2018, de fecha 08 de octubre de 2018, a través del cual se autoriza la modificación del Proyecto constructivo, quedando de la siguiente manera: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Cuadro de distribución de superficies del Proyecto		
Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Superficie del Domicilio	10,222.82	100.00
Superficie de desplante	6,449.33	63.08
Área libre	3,773.44	36.91
Concepto	Superficie de construcción (m ²)	
Superficie construida b.n.b.	53,536.59 m ²	
Superficie construida s.n.b.	103,053.07 m ²	
Superficie total construida	156,589.66 m ²	
Numero total de niveles s.n.b.	38, 18, 34 y 3	

Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/13757/2018, de fecha 08 de octubre de 2018.

Es decir, de conformidad con dicho Acuerdo, se autorizó la modificación del proyecto constructivo consistente en un conjunto de usos mixtos de 38, 18, 34 y 3 niveles de altura, con una superficie de desplante de 6,449.33 m², un área libre de 3,773.44 m², y una superficie total de construcción de 156,589.66 m², toda vez que, se incluye al proyecto el predio ubicado en Jose Maria Rico número 719, permaneciendo las mismas condiciones establecidas en la Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, toda vez que no se produce ningún tipo de impacto adicional a lo analizado. -----

Adicionalmente, de las pruebas aportadas por el apoderado legal del responsable de los predios investigados, se desprende el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, mediante el cual se autorizó una segunda modificación al proyecto constructivo, bajo las siguientes características: -----

Cuadro de distribución de superficies del Proyecto		
Concepto	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Superficie del Domicilio	10,222.82	100.00
Superficie de desplante	6,519.94	63.78
Área libre	3,702.88	36.22
Concepto	Superficie de construcción (m ²)	
Superficie construida b.n.b.	76,918.95 m ²	
Superficie construida s.n.b.	107,607.00 m ²	
Superficie total construida	184,525.95 m ²	
Numero total de niveles s.n.b.	26, 26, 26 y 3	

Oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

De lo anterior se desprende que, se autorizó la modificación del proyecto constructivo consistente en un conjunto de usos mixtos de 26 y 3 niveles de altura, con una superficie de desplante de 6,519.94 m², un área libre de 3,702.88 m², y una superficie total de construcción de 184,525.95 m², permaneciendo las mismas condiciones establecidas en la Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018 (por cuanto hace a los rubros de Aire y/o Emisiones, así como de Ruido), toda vez que no se produce ningún tipo de impacto adicional a lo analizado, -----

Respecto al cumplimiento las condicionantes señaladas en la Autorización referida, se encuentran las siguientes: -----

"(...)

Aire y/o Emisiones -----

(...)

En caso de que la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA) decrete una Precontingencia o Contingencia Ambiental en la fase que corresponda, deberá suspender las obras y/o actividades que pudieran generar Ozono, partículas PM₁₀ y/o menores. -----

(...)

Deberá usar pinturas y recubrimientos libres de plomo sin solventes; asimismo, deberá colocar las protecciones necesarias para evitar que la radiación ultravioleta que emite la soldadura eléctrica sea visible desde el exterior del área de trabajo. -----

(...)

Deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-018-AMBT-2009, entre ellos: -----

- *Emplear las cantidades mínimas para regar con agua tratada las zonas más susceptibles a generar dichas partículas.* -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

- *Instalar dispositivos de control en la salida que permitan la limpieza de los neumáticos de los vehículos antes de abandonar el área de la obra. -----*
- *En caso de que se interrumpa la obra se deberá eliminar cualquier fuente o actividad que genere partículas. -----*

(...)

Para minimizar las emisiones de ruido, gases y humos a la atmosfera, es necesario exigir a los transportistas que cumplan con los tiempos de afinación y mantenimiento de sus vehículos de carga; así como, con los requerimientos del programa de verificación vehicular correspondiente -----

(...)

Deberá solicitar a los contratistas apagar los motores de los camiones de transporte de los materiales y de la maquinaria utilizada cuando ellos no sea necesario. -----

(...)

Con excepción de las maniobras que sean indispensables para la carga y descarga de materiales, queda prohibido estacionar vehículos de carga permanentemente sobre las calles aledañas al predio, debiendo informar a los operadores de los vehículos relacionados con la obra. -----

(...)

*Durante el desarrollo del Proyecto, deberá observarse el cumplimiento de los parámetros técnicos de las Normas Oficiales Mexicanas **NOM-041-SEMARNAT-2015**, **NOM-045-SEMARNAT-2006** y **NOM-050-SEMARNAT-1993**. -----*

(...)

Ruido -----

(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Realizar las actividades relacionadas con el **Proyecto** en el horario diurno generando las menores emisiones de ruido. -----

(...)

Con fundamento en los parámetros técnicos de la Norma Ambiental para el Distrito Federal **NADF-005-AMBT-2013**, todas las actividades relacionadas con los trabajos de preparación del sitio y construcción, deben cumplir con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras que corresponden a 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 -----

(...)

Asimismo, en caso de que la **SEDEMA** tenga conocimiento de alguna denuncia durante la preparación del sitio y construcción del **Proyecto**, se reserva el derecho de solicitar la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los límites máximos permisibles establecidos en dicha norma -----

(...)

Con fundamento en los parámetros técnicos de la Norma Oficial Mexicana **NOM-080-SEMARNAT-1994**, cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido, generado por los escapes de vehículos automotores que utilicen diésel como combustible, pertenecientes a contratistas, que corresponden a 86 dB (A) para los vehículos con un peso bruto mayor a 3,000 kg (tres mil kilogramos) y menor a 10,000 kg (diez mil kilogramos) y 99 dB (A) para vehículos con un peso bruto mayor a 10,000 kg (diez mil kilogramos). -----

(...)

Aplicar las medidas técnicas necesarios como el uso de barreras construidas con materiales que permitan aislamiento acústico, para que el ruido generado en el interior del predio, no rebase los niveles permitidos por la normatividad. -----

(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS

Para minimizar las emisiones de ruido, gases y humos a la atmosfera, es necesario exigir a los transportistas que cumplan con los tiempos de afinación y mantenimiento de sus vehículos de carga; así como, con los requerimientos del programa de verificación vehicular correspondiente -----

(...)"

Adicionalmente, respecto a las medidas de mitigación, el apoderado legal manifestó que se tuvo acercamiento con los vecinos de los predios colindantes, a efecto de presentarles propuestas con las cuales se pretende prevenir, evitar y minimizar los efectos adversos al ambiente generados por los trabajos constructivos (ruido, vibraciones y emisión de partículas a la atmosfera). -----

No obstante, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un estudio de emisiones sonoras generadas por los trabajos constructivos, en el cual se determinó que dichas actividades constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita que se practicó la medición acústica, generaba un nivel de fuente emisora corregido de **66.40 dB (A)**, lo cual **excede** el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el Punto de Denuncia de 63 dB (A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección y vigilancia ambiental respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras no susceptibles de medición conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, tampoco se percibieron vibraciones ni la emisión de partículas a la atmosfera. -----

En conclusión, los predios investigados cuentan con la Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018, el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/13757/2018, de fecha 08 de octubre de 2018 y el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, mediante los cuales se -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

autorizaron modificaciones al proyecto constructivo. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios", en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra de la Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018, así como el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/13757/2018, de fecha 08 de octubre de 2018, y el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, mismos que fueron tramitados con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

Por otra parte, corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia solicitada para los predios investigados, a efecto de constatar el cumplimiento de los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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. A los predios ubicados en Calle Jose Maria Rico números 709 y 719, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, les corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Adicionalmente, a los predios investigados les aplican las siguientes Normas de Ordenación por Vialidad las cuales les asigna otra zonificación, quedando de la siguiente manera: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 709 le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur José María Rico, Tramo F" - G" de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad. -----

Asimismo, le corresponde la zonificación **HO/6/20/A** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Alta: una vivienda cada 33 m2 de la superficie del terreno), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 2 Poniente Gabriel Mancera, Tramo M - N de: Obrero Mundial a: Av. Universidad. -----

Por otra parte, dicho predio le aplica la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Universidad, Tramo T - U de: Av. División del Norte a: Circuito Interior Río Churubusco. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales. -----

Ahora bien, para el predio ubicado en Calle Jose Maria Rico número 719 le corresponde la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que les concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 8 Sur José María Rico, Tramo F" - G" de: Av. de los Insurgentes a: Av. Universidad. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, se constató una delimitación de ambos mediante tapiales y malla sombra los cuales cuentan con sellos de protección civil de la Alcaldía Benito



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

Juárez con la leyenda "ZONA DE RIESGO", advirtiéndose al interior un terreno libre de construcciones y observando cascajo producto de demolición, sin constatar actividades de obra.

Posteriormente, durante el último reconocimiento de hechos realizado, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo del cual se contabilizaron hasta el momento 23 niveles de altura, de los cuales los primeros 15 están completamente edificados mientras que el resto de los niveles se encuentran en etapa de obra negra, exhibiendo al exterior una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación, con folio FBJ-0064-23. -----

3. Los predios investigados cuentan con el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, el cual fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano, el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el predio localizado en calle José María Rico número 719 no es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, toda vez que pese a contar con una longitud en su frente de 16 m no cuenta con la superficie mínima requerida de 1000 m² (predio con superficie de 512 m²), asimismo, los predios investigados no cuentan con Licencia de Fusión de Predios entre ellos. ---
4. Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar el realizar alguna acción legal en contra del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, el Acuerdo por el que se aprueba el mismo, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 36567-151VASH19, 14596-151ZEGO20 y 9535-151RETE23, de fechas 12 de diciembre de 2019, 02 de febrero de 2021 y 31 de julio de 2023 para los predios investigados, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

5. Los predios investigados cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación con folio FBJ-0064-23, con vigencia del 04 de diciembre de 2023 al 04 de diciembre de 2026, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 9535-151RETE23, de fecha 31 de julio de 2023. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios", en caso de ser procedente es atribución de la Alcaldía Benito Juárez, valorar realizar alguna acción legal en contra del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en modalidad de modificación y ampliación con folio FBJ-0064-23, mismo que fue emitido con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----
6. Se llevaron a cabo trabajos de demolición en los predios investigados, sin que de las consultas realizadas a los expedientes abiertos con motivo de los antecedentes en materia de construcción para los mismos en la Alcaldía Benito Juárez, se haya constatado alguna Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición, por lo que, corresponde a dicha Alcaldía informar si expidió Licencias de Construcción Especial en modalidad de demolición para llevar a cabo trabajos de demolición en los predios investigados. -----
7. De lo informado por el área de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez y toda vez que el apoderado legal del responsable de los predios investigados no presentó la Aprobación del Programa Interno de Protección Civil por los trabajos de obra que se ejecutan en los mismos, se incumple con el artículo 95 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez sustanciar el procedimiento administrativo iniciado mediante la orden de verificación de fecha 17 de abril de 2019 en materia de construcción para los predios investigados, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
9. Los predios investigados cuentan con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, así como el oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, mediante el cual se autorizó la ampliación y modificación al proyecto constructivo que se ejecuta



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

en los mismos. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios", en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1015/2018 DGAU.18/DEIU/012/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, así como el oficio con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/M-00006/2019, de fecha 13 de diciembre de 2019, mismo que fueron tramitados con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----

10. Durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras no susceptibles de medición conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, tampoco se percibieron vibraciones ni la emisión de partículas a la atmosfera. -----
11. Los predios investigados cuentan con la Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018, el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/13757/2018, de fecha 08 de octubre de 2018 y el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, mediante los cuales se autorizaron modificaciones al proyecto constructivo. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado 1 "En materia de desarrollo urbano (zonificación) y fusión de predios", en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra de la Autorización en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/05163/2018, de fecha 30 de abril de 2018, así como el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/13757/2018, de fecha 08 de octubre de 2018, y el oficio número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/003055/2020, de fecha 09 de diciembre de 2020, mismos que fueron tramitados con base en el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/071/2018, de fecha 10 de julio de 2018, toda vez que dicho acto fue emitido mediando error y en contravención a las disposiciones normativas. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-729-SOT-306
Y ACUMULADOS**

12. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia solicitada para los predios investigados, a efecto de constatar el cumplimiento de los límites máximos permisibles establecidos en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Benito Juárez, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y a la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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. -----

JANC/WB3/107

