



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2018-4945-SOT-2129 y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161 y PAOT-2022-3425-SOT-917**, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: \_\_\_\_\_

### ANTECEDENTES

Con fechas 29 de noviembre, 05 de diciembre de 2018 y 17 de junio de 2022, tres 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 las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido por obra), por los trabajos de construcción que se ejecutan en los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 08 de enero, 28 de marzo de 2019 y 01 de julio de 2022. \_\_\_\_\_

Para la atención de las denuncias, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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, 1, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 7 de agosto, 29 de septiembre y 4 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. \_\_\_\_\_



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

## UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados corresponden a los predios ubicados en Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc; es importante mencionar que forma parte de un proyecto integral de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016 de fecha, 02 de diciembre de 2016, emitido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que únicamente se hará referencia con fines de análisis al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, mismo que tiene relación por el potencial constructivo que comparten en dicho polígono.

Imagen 1 – Geo localización de los predios investigados.



Fuente: Software - Google Earth – Base Cartográfica vista satelital.



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se desprende hechos relacionados con la materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano) e impacto ambiental, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, dichas materias, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental y ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para las Alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental y ruido).

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

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

Por 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.



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

En el mismo tenor, 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 consignan 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.

A su vez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, **define a los polígonos 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.

En los **Polígonos de Actuación** para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.

El artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará el sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono y los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano".



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

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

Concadenado con lo anterior, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes para las Alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez, establecen que:

- **Cuauhtémoc** - Se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y son susceptibles 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 y su Reglamento. ---
- **Benito Juárez** - En cumplimiento a lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se delimitarán de manera específica en dicho Programa en función de la situación urbana, cobertura de infraestructura, distribución de la ocupación del espacio y capacidad socioeconómica de quienes las habitan, determinando objetivos y políticas concretas de tratamiento urbano para cada ámbito territorial. ---

En ese tenor, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, a los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18**, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, les aplica la zonificación **HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie).

A su vez, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, establece que al predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 700**, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno); Adicionalmente, le aplica la **Norma de Ordenación sobre vialidad "Av. de los Insurgentes - en su Tramo G - H: el cual comprende de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto"**, la cual le concede la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie).

Por otra parte, de acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a dichos Programas Delegacionales, los predios se ubican en las Áreas de Actuación correspondientes de la siguiente manera:

- **Área con Potencial de Desarrollo y Conservación Patrimonial** - Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.
- **Área con Potencial de Desarrollo** - Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez.

En ese tenor, a efecto de traducir gráficamente lo señalado en el párrafo que antecede, se localizaron predios investigados, en las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

Imagen 2: Ubicación de Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, respecto a las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Fuente: PLANOE12 - ÁREAS DE ACTUACIÓN (PGOU-DF) DECRETO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADO EN LA G.O.F. EN FECHA 21 DE ENERO DE 2005.



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

Imagen 3: Ubicación de Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, respecto a las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



Fuente: PLANCE12 - ÁREAS DE ACTUACIÓN (PGOU-DF) DECRETO DE DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PUBLICADO EN LA GDF EN FECHA 21 DE ENERO DE 2005.

Por lo antes expuesto, se desprende que los predios objeto de investigación son susceptibles de aplicación del instrumento polígono de actuación, toda vez que se ubican en las Áreas de Actuación: Potencial de Desarrollo y Conservación Patrimonial y Potencial de Desarrollo establecidas en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y los Programas Delegacionales que nos ocupan, se da cuenta que en las Alcaldías Cuauhtémoc y Benito Juárez.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio denunciado el cual se ubica en Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, se documentó lo siguiente:

- **31 de enero de 2019** - "(...) Se observa un predio delimitado por un tapial metálico sobre el que se constatan letreros con información de la obra. Al interior se observan silos de cemento y una grúa (sic) tipo pluma, así como trabajadores, herramienta y material de construcción. Se realizan trabajos de excavación. (...)"
- **07 de marzo de 2019** - "(...) Se observa un predio delimitado por tapias metálicas sobre el cual se constata letrero de obra el cual dice "Tipo de obra: Obra nueva tipo C, ubicación: Ignacio Ramírez (sic) / José (sic) María (sic) La Fragua número (sic) 8, 10 18 / 15, 13, Colonia Tabacalera, Alcaldía (sic) Cuauhtémoc (...) Registro de manifestación (sic) 1/6/016/2018



**Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

vigencia 3 años (sic) uso destino: *Habitacional mixto*. (sic) durante la diligencia no se percibió (sic) ruido ya que la maquinaria que se encontraba al interior estaba apagada (...)"

- **13 de marzo de 2019** - "(...) Se observa un predio delimitado por tapias metálicas con un frente de 48 metros aproximadamente, acto seguido realizo un recorrido por ambas Calles José María La Fragua y Calle Ramírez, constatando que ambos frentes se perciben emisiones sonoras, por lo que realiza el estudio frente al acceso de la construcción (José María La Fragua) tomando como punto de 12 minutos de manera ininterrumpida, percibiendo los trabajos de construcción como cortes de metal, entrada y salida de camiones, revolvedoras de cemento y las maniobras de una grúa torre y un camión bomba de concreto que se encuentran operando así como n vía pública un grupo de ingenieros topógrafos realizando mediciones. Asimismo, frente al acceso Calle Ramírez, cuenta con letrero de la Resolución Administrativa 16004/2017 expediente DEIA-MG-1674/2017, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017 y Registro de Manifestación de Construcción 1/06/016/2018. (...)"
- **03 de junio de 2024** - "(...) Se observa un predio con dos frentes en paralelo sobre las Calles José María La Fragua e Ignacio Ramírez, en cuya totalidad del predio se desplanta un inmueble el cual está concluido en su totalidad y en funcionamiento, cuya fachada exhibe un letrero con la leyenda "G Be Grand Reforma", edificación que consta de un total de 50 niveles, en los cuales se observan rematamientos en los niveles 9 y 22, por otra parte es importante mencionar que la planta baja, así como los niveles 9, 20, 49 y 50 se observan a doble altura sus entrepiso a doble altura. Cabe mencionar que no se observan al momento trabajos constructivos de ningún tipo, personal o material de obra, ni emisiones sonoras provenientes del inmueble. (...)"

Por otra parte, respecto al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de *allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el estudio de espacio temporal mediante la herramienta StreetView del servidor web "Google Maps", de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose que en agosto de 2017 se encontraba un predio con obra nueva a nivel de **banqueta el cual se encontraba delimitado por tapias, mientras que en julio de 2019 se observó que el avance de obra continuo hasta obtener una altura de 13 niveles en etapa**



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

de obra negra; posteriormente desde mayo de 2021 se observó una edificación de 16 niveles concluida en su totalidad y en operación, la cual continua en funcionamiento hasta enero de 2023. Información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis:

**Registro No. 186243, Localización:** Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito,

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, **Página:** 1306, **Tesis:** V.3o.10 C, **Tesis Aislada, Materia(s):** Civil.

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria

a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

La transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

Imagen No. 4 – Se observa un predio con obra nueva a nivel de banqueta.



Fuente: captura de Street View de agosto 2017.

Imagen No. 5 – Se observa una edificación en etapas de obra negra de 13 niveles.



Fuente: captura de Street View de julio 2019.

Imagen No. 6 – Se observa una edificación de 16 niveles concluida en su totalidad y en operación.



Fuente: captura de Street View de mayo 2021

Imagen No. 7 – Se observa una edificación de 16 niveles concluida en su totalidad y en operación.



Fuente: captura de Street View de enero 2023

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación ubicada en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 08 de febrero de 2019, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

propietaria del inmueble objeto de investigación, dentro del cual realizó diversas manifestaciones y remitió copia simple de diversas documentales, entre otras, de las siguientes: \_\_\_\_\_

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1027, de fecha 30 de junio de 2016, para el predio ubicado en Calle José María de la Fragua número 15, Colonia Tabacalera, ahora Alcaldía Cuauhtémoc. \_\_\_\_\_
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1028, de fecha 30 de junio de 2016, para el predio ubicado en Calle José María de la Fragua número 13, Colonia Tabacalera, ahora Alcaldía Cuauhtémoc. \_\_\_\_\_
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2197, de fecha 06 de diciembre de 2017, para el predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 8, Colonia Tabacalera, ahora Alcaldía Cuauhtémoc. \_\_\_\_\_
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1026, de fecha 30 de junio de 2016, para el predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 10, Colonia Tabacalera, ahora Alcaldía Cuauhtémoc. \_\_\_\_\_
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1029, de fecha 30 de junio de 2016, para el predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 18, Colonia Tabacalera, ahora Alcaldía Cuauhtémoc. \_\_\_\_\_
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78563-151VASH17 de fecha 12 de diciembre de 2017, el cual refiere que al inmueble conformado por los predios ubicados en: \_\_\_\_\_**
  - o **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, a los cuales les corresponde la zonificación HM/40/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). \_\_\_\_\_**

Asimismo, certifica el aprovechamiento del Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado **SEDUVI/DGDU/D-**



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

POL/061/2016 de fecha 02 de diciembre de 2016, para un proyecto de 2 edificaciones de uso Habitacional Mixto, en las que se consideran los predios referidos líneas arriba de la siguiente manera: -----

- ❖ **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18;** hasta 51 niveles con una superficie máxima de construcción de 134,251.66 m<sup>2</sup>, con área libre mínima en planta baja hasta el 8vo nivel de 43.16 m<sup>2</sup> (1.00%) y una superficie de desplante de 4,661.98 m<sup>2</sup> (99.00). En cuyos niveles 1, 9, 20, 21, 48, 49 y 50, **se libera la altura máxima de entresijos.** -----
- ❖ **Avenida Insurgentes Sur número 700;** hasta 16 niveles con una superficie máxima de construcción de 16,878.28 m<sup>2</sup> (11,392.00 m<sup>2</sup> de los predios ubicados en las Calles José María La Fragua o Ignacio Ramírez) con área libre mínima 298.30 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 1,125.70 m<sup>2</sup>. -----

- **Manifestación de Construcción tipo "C" para el predio Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Registro RCUC-002-2018 folio 322** con vigencia del 13 de febrero de 2018 al 13 de febrero de 2021, en la que se registró un predio con una superficie de terreno de 4,705.14 m<sup>2</sup>, para un proyecto consistente en la edificación de **550 viviendas, oficinas, comercio y servicios, distribuido en 50 niveles,** con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 126,264.19 m<sup>2</sup>, con área libre de 976.85 m<sup>2</sup> (20.76%) y una superficie de desplante de 3,728.28 m<sup>2</sup> (79.24%) -----
- Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/01566/2017 expediente DEIA-MG-1674/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, para el proyecto denominado "Be Grand Reforma Downtown", el cual contempla un predio con una superficie de terreno de 4,705.14 m<sup>2</sup>, para un proyecto consistente en la edificación de **550 viviendas, oficinas, comercio y servicios, distribuido en 51 niveles,** con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 134,251.66 m<sup>2</sup>, en planta baja hasta el 8vo nivel de 43.16 m<sup>2</sup> y una superficie de desplante de 4,661.98 m<sup>2</sup>. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----
- 2 Planos Arquitectónicos. -----



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

### 1.1.- Zonificación.

Ahora bien, de lo antes expuesto, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección General de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/504/2022 de fecha 01 de abril de 2022, remitió en copia certificada el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016 de fecha 02 de diciembre de 2016.

Al respecto, dicho Polígono de Actuación se encuentra conformado por 6 predios, de los cuales 5 son colindantes y 1 no es colindante, los cuales corresponden a los que se han multicitado en el presente instrumento, en ese tenor dicho Polígono de Actuación contempla como intensidades constructivas la zonificación de cada uno de los predios, como se puede apreciar a continuación:

Tabla 1 – Intensidad constructiva inicial planteada en el Polígono de Actuación.

Predio	Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Max. Constr. m <sup>2</sup>	CUS Y.A.T.	Niveles	Viviendas
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
Insurgentes Sur 700	1,424.00	HM/10/20/Z	284.80	20.00	1,139.20	80.00	11,392.00	8	10	2
I. Ramírez 8	123.00	HM/40/20/Z	24.60	20.00	98.40	80	3,936.00	32	40	2
I. Ramírez 10	1,148.70	HM/40/20/Z	229.74	20.00	918.96	80	36,758.40	32	40	2
I. Ramírez 18	1,137.87	HM/40/20/Z	227.57	20.00	910.30	80	36,411.84	32	40	2
La Fragua 13	1,050.62	HM/40/20/Z	210.12	20.00	840.50	80	33,619.84	32	40	2
La Fragua 15	1,244.95	HM/40/20/Z	248.99	20.00	995.96	80	39,838.40	32	40	2
<b>Total</b>	<b>6,129.14</b>		<b>1,225.82</b>		<b>4,908.32</b>		<b>161,956.48</b>			

En ese sentido, con los datos referidos en la tabla que antecede, se presentaron anteproyectos, de los cuales, en los predios ubicados en Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, se propone la edificación de 1 edificio de 51 niveles, para usos mixtos, con una superficie total de construcción de 166,189.61 m<sup>2</sup>, de los cuales 134,251.66 m<sup>2</sup> se proyectaron sobre nivel de banquetta y 31,937.95 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma, en cuyos niveles 1 al β (P.B. + 7) con una superficie de desplante de 4,661.98 m<sup>2</sup>, por la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, reduciendo ese desplante a partir del nivel 9 a



**Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

3,728.28 m<sup>2</sup>, además en los niveles 1, 9, 20, 49 y 50, se libera la altura de entrepiso hasta 6.30 m, así como en el nivel 51 hasta 8.10 m de entrepiso.

A su vez, para el predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 700**, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, se hace referencia que "(...) se pretende la construcción de un edificio para uso de oficinas de 16 niveles, con una superficie total de construcción de 38,313.48 m<sup>2</sup> (...) en el nivel 1 (P.B.) se libera la altura máxima de 4.50 metros a 6.11 metros (...) El edificio alcanza una superficie de construcción de 16,878.28 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta, y 21,435.20 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma, quedando con una superficie máxima de desplante de 1,095.63 m<sup>2</sup> y un área libre mínima de 328.37 m<sup>2</sup> (...)".

En ese sentido, se contempla la relocalización del potencial constructivo de la siguiente manera:

Tabla 2 – Relocalización de la intensidad constructiva planteada en el Polígono de Actuación.

Predio	Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Niveles	Área libre		Desplante		Distribución de niveles	Supl. Max. Constr. m <sup>2</sup>	Viviendas
				m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
Insurgentes Sur 700	1,424.00	Habitacional Mixto	16	328.37	23	1,095.63	77	-----	16,878.28 S.N.B. (5,486.28 relocalizados)	2
Ignacio Ramírez 8, 10 y 18	4,705.14	Habitacional Mixto	51	43.16	1	4,661.98	99	Del Nivel 1 al Nivel 8	134,251.66	2
La Fragua 13 y 15				976.86	21	3,728.28	79	A partir del Nivel 9		
<b>Total</b>	<b>6,129.14</b>	-----	-----	-----	--	-----	---	-----	<b>151,129.94</b>	-----

Ahora bien, dicho Dictamen, primordialmente plantea que la edificación de los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15**, así como **Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18**, **Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**, ocupará el 100% de desplante de los terrenos en los primeros 8 niveles, reduciéndolo a 3,764.11 m<sup>2</sup> a 3,728.28 m<sup>2</sup> a partir del nivel 9, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 976.86 m<sup>2</sup> relocalizando 19,210.87 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los 40 niveles, hacia los niveles 41 al 51, para quedar con 134,251.66 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, asimismo se relocaliza 5,486.28 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 700. Lo anterior, gráficamente se traduce 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-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

**Imagen 8:** Volumetría de la zonificación conforme a la zonificación HM40/20/Z, en Ignacio Ramírez 8, 10 y 18 y La Fragua 13 y 15.



**SIMBOLOGÍA**

- PROYECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN
- ÁREA LIBRE

Fuente: PAOT -Volumetría realizada en software AutoCad.

**Imagen 10:** BE GRAND REFORMA, conforme al desarrollo conforme al Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016.



Fuente: Render <https://images.app.goo.gl/xVy76RehJKY17kyXA>

**Imagen 9 –** Volumetría de la zonificación conforme a la zonificación HM10/20/Z, en Avenida Insurgentes Sur número 700.



Fuente: PAOT -Volumetría realizada en software AutoCad.

**Imagen 11:** Construcción que existe desde 2021 y prevalecerá en Insurgentes Sur 700, de conformidad con el Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016.



Fuente: <https://images.app.goo.gl/VTGQZydA5CNveonXqo8>



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

Ahora bien, de la consulta realizada a la plataforma digital Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78563-151VASH17 de fecha 12 de diciembre de 2017, el cual contiene inscrito el polígono de actuación descrito en el párrafo que antecede, y el cual fue proporcionado por quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, y el cual concuerda en todas sus partes con el publicado por la Autoridad competente.**

Por lo antes expuesto, se concluye que al momento de la emisión del presente instrumento, no se advierten incumplimientos por cuanto hace a la zonificación, toda vez que la **Constitución del Polígono de Actuación con Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016, de fecha 02 de diciembre de 2016, se emitió en las Áreas de Actuación susceptibles de aplicación para polígonos de actuación, además, la sumatoria del potencial constructivo que conforman los predios del polígono es de 161,956.48 m<sup>2</sup>, (150,564.48 m<sup>2</sup> "Be Grand" + 11,392.00 m<sup>2</sup> de Insurgentes Sur 700), superficie que no rebasa la superficie máxima de construcción establecida por dicho instrumento, esto derivado de la relocalización los usos y destinos entre los predios del polígono, cuyo total es de 151,129.94 m<sup>2</sup>, a pesar de que para el proyecto "Be Grand Reforma" el desplante en planta baja se realizó en la totalidad del predio de los niveles 1 al 8, este se acoge a la Norma Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.**

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc;** a efecto de corroborar que el proyecto ejecutado se adecue a la zonificación otorgada por el Polígono de Actuación con Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016 de fecha 02 de diciembre de 2016, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.

## 1.2.- Conservación patrimonial, impacto urbano, construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental).

De conformidad con el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza en inmuebles catalogados o en las zonas determinadas como **Áreas de Conservación Patrimonial** por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

Desarrollo Urbano y Vivienda, del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia.

Al respecto, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del oficio número 0435-C/0291 de fecha 26 de febrero de 2020, hizo de conocimiento que "(...) **los inmuebles ubicados en la calle José María de la Fragua números 13 y 15 y la calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18 en la colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, no están incluidos en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico y no son colindantes con alguna construcción incluida en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico.** (...)"

Asimismo, dicho Instituto hizo de conocimiento que obran acuses del trámite denominado SOLICITUD DE INFORMACIÓN SOBRE INMUEBLES CON VALOR ARTÍSTICO O MONUMENTO ARTÍSTICO con sellos y número de folio 1547, 1548, 1549, 1550 y 1551, todos de fecha 27 de julio de 2017.

La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó entre otras cosas que los predios que conforman el proyecto "Be Grand Reforma", se encuentran dentro de los polígonos área de conservación patrimonial, asimismo que colindan con los predios ubicados en Maestro Antonio Caso número 13 y 51, ambos considerados de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría; asimismo remitió en copia simple, entre otros, los siguientes oficios:

- SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/0937/2016 de fecha 15 de abril de 2016, Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual es favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la fusión de los predios ubicados en Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.
- SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1624/2016 de fecha 14 de junio de 2016, Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual es favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total y la construcción de obra nueva en el predio ubicado en Calle José María La Fragua número 13, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.



**Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

- SEDUVI/CGDAU/DPCU/1626/2016 de fecha 14 de junio de 2016, Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual es favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total y la construcción de obra nueva en el **predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 8, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/1627/2016 de fecha 14 de junio de 2016, Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual es favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total y la construcción de obra nueva en el **predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 10, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/1628/2016 de fecha 14 de junio de 2016, Opinión Técnica en Áreas de Conservación Patrimonial, la cual es favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total y la construcción de obra nueva en el **predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/3064/2016 de fecha 28 de octubre de 2016, dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total del inmueble en una superficie de construcción de 211.40 m<sup>2</sup> en 1 nivel, para el **predio ubicado en Calle Ignacio Ramírez número 10, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/3072/2016 de fecha 28 de octubre de 2016, dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total del inmueble en una superficie de construcción de 475.00 m<sup>2</sup> en 4 niveles, para el **predio ubicado en José María La Fragua número 13, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**
- SEDUVI/CGDAU/DPCU/1679/2017 de fecha 13 de junio de 2017, opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0937/2016 de fecha 15 de abril de 2016 de la fusión de los **predios ubicados en las calles Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, La Fragua números 13 y 15, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

- **SEDUVI/CGDAU/DPCU/0520/2018** de fecha **8 de febrero de 2018**, dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de usos mixtos de oficinas, vivienda y comercio, de 50 niveles (7 Sótanos + P.B + 49 niveles), con una altura de 192.30 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banqueta de 126,264.19 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel de banqueta de 30, 412.33 m<sup>2</sup>, proporcionando 2, 180 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados, con 45 planos aprobados, para el proyecto de obra nueva de los predios ubicados en las calles Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, La Fragua números 13 y 15, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.
- **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3766/2019** de fecha 13 de diciembre de 2019, Opinión Técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para los trabajos necesarios de instalación tapial sin anuncios y reparación de banqueta; consistentes en: la colocación de un tapial temporal sin anuncios tipo túnel, tanto de ciclovía en una superficie de 63.56 m<sup>2</sup>, como de paso peatonal al exterior del límite de las colindancias para ambas aceras, en una superficie de 79.99 m<sup>2</sup>, a base de malla sombra paso natural de iluminación, mientras que el costado opuesto será Andamio multidireccional de cimbramex, con una duración de 27 meses iniciando el 6 de enero de 2020 al 15 de abril de 2022, para el proyecto de obra nueva de los predios ubicados en las calles Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, La Fragua números 13 y 15, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.

A su vez, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DGU/02119/2019 de fecha 12 de abril de 2019, remitió en copia certificada entre otros del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo:

- **SEDUVI/DGAU/5711/2017** DGAU.17/DEIU/058/2017 de fecha **15 de diciembre de 2017**, para para el proyecto de obra nueva en los predios ubicados en las Calles Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, La Fragua números 13 y 15, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc. Edificación de usos mixtos (vivienda plurifamiliar, oficinas y comercio) de 51 niveles s.n.b. de los cuales p.b. será destinada a comercio, estacionamiento s.n.b. del nivel 2 a nivel 8, oficinas del nivel 9 al 19, en el nivel 20 amenidades de uso habitacional, del nivel 21 al 48 contara con 588 viviendas, máquinas y servicios en el nivel 49, sky lobby en el nivel 50 y 51.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

Por otra parte, a solicitud de esta Dependencia, la **Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México**, a través del oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC-SUB0053/2019 de fecha 21 de marzo de 2019, informó que cuenta con Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental bajo el siguiente número de Expediente Administrativo: \_\_\_\_\_

- ❖ DEIA-MG-1674/2017 folio de ingreso 16004/2017 de fecha 08 de agosto de 2017 para el proyecto denominado "**Be Grand Reforma Downtown**" para un edificio de usos mixtos y 588 departamentos, distribuidos en una torre de 51 niveles, con una superficie de construcción de 134,251.66 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetea, con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015066/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017. \_\_\_\_\_

Por otro lado, en atención a la solicitud realizada por esta Entidad, la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc**, respecto a los predios ubicados en las **Calles Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18, La Fragua números 13 y 15**, Colonia Tabacalera, **Alcaldía Cuauhtémoc**, a través del oficio número DGODU/1374/2019 de fecha 09 de abril de 2019, corroboró la existencia de la siguiente documentación proporcionada por el representante legal de la persona moral propietaria del inmueble, las cuales coinciden en todas sus partes: \_\_\_\_\_

- **Manifestación de Construcción Tipo "C" para obra nueva número RCUC-002-2018 folio 322/2018.** \_\_\_\_\_
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78563-151VASH17 de fecha 12 de diciembre de 2017, el cual contiene inscrito el polígono de actuación descrito en el apartado que antecede.** \_\_\_\_\_
- **Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial folios 1027, 1028, 2197, 1026 y 1029, de fechas 30 de junio, 06 de diciembre de 2017, respectivamente para los predios ubicados en Calle José María de la Fragua número 15 y 13, Calle Ignacio Ramírez número 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, ahora Alcaldía Cuauhtémoc.** \_\_\_\_\_
- **Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0520/2018 de fecha 08 de febrero de 2018, para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de usos mixtos de oficinas, vivienda y comercio, de 50 niveles.** -



**Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

Asimismo, hizo de conocimiento que dentro del expediente formado en dicha Dirección General, obran Memorias, Dictamen para la Constitución de Polígono de Actuación, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, Resolución Administrativa y Plan de Manejo de Residuos Sólidos y Planos.

Por otro lado, en atención a la solicitud de esta Procuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, respecto al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, informó que para el predio de mérito cuenta entre otras con la siguiente documentación: -----

- o Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo Digital número 33895-151ZEGO15D de fecha 13 de octubre de 2015, el cual contiene inscrita la zonificación H/4/20M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno). Adicionalmente, se aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad "Av. de los Insurgentes - en su Tramo G – H: el cual comprende de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto", la cual le concede la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z; el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). --

Al respecto, del análisis comparativo realizado a la intensidad constructiva otorgada por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016, así como las restricciones establecidas por los respectivos Dictámenes Técnicos en Áreas de Conservación Patrimonial, Dictámenes de Impacto Urbano y Manifestaciones Condicionadas de Impacto Ambiental de ambos predios, se desprende lo siguiente: -----

Tabla 3 - "Be Grand" - Comparativa de intensidades constructivas conforme al Polígono de Actuación.

Documento	Superficie del terreno m <sup>2</sup>	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie de Construcción m <sup>2</sup>	Número de viviendas
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
GUZUS 78563-151VASH17 POLIGONO SEDUVI/DGDU/D-POL /061/2016	4,705.14	51	Nivel 1 a 8	Nivel 1 a 8	134,251.66 s.n.b.	Z
			43.16 (1%)	4,661.98 (99%)		
			Nivel 9 a 51	Nivel 9 a 51		
			976.86 (21%)	3,728.28 (79%)		



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

RMC TIPO "C" RCUC-002-2018 FOLIO 322/2018	4,705.14	50	976.88 (21%)	3,728.28 (79%)	126,264.19 s.n.b.	550
DICTAMENEN A.C.P. SEDUVI/CGDAU /DPCU/0520/2018	4,705.14	51	Nivel 1 a 8 43.16 (1%)	Nivel 1 a 8 4,661.98 (99%)	134,251.66 s.n.b.	Z
			Nivel 9 a 51 976.88 (21%)	Nivel 9 a 51 3,728.28 (79%)		
DIU - SEDUVI SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017	4,705.14	51	Nivel 1 a 8 43.16 (1%)	Nivel 1 a 8 4,661.98 (99%)	134,251.66 s.n.b.	588
			Nivel 9 a 51 976.88 (21%)	Nivel 9 a 51 3,728.28 (79%)		
MIA - SEDEMA SEDEMA/DGRA/DEIA/015066/2017	4,705.14	51	Nivel 1 a 8 43.16 (1%)	Nivel 1 a 8 4,661.98 (99%)	134,251.66 s.n.b.	588
			Nivel 9 a 51 976.88 (21%)	Nivel 9 a 51 3,728.28 (79%)		

Ahora bien, por cuanto hace al proyecto ejecutado en los predios ubicados en Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc; dentro de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el proyecto ejecutado obtuvo Dictamen Técnico Favorable en Materia Estrictamente de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0520/2018 de fecha 8 de febrero de 2018; Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 y Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015066/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, documentales necesarias para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RCUC-002-2018 folio 322/2018; las cuales se obtuvieron en tiempo y se ciñen al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78563-151VASH17 de fecha 12 de diciembre de 2017.

No obstante lo anterior, es importante señalar que para la ocupación del inmueble es indispensable contar con la Autorización de Uso y Ocupación emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, no obstante lo anterior, previo a la emisión de la misma, se debe cumplir con las condicionantes establecidas en



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, así como con Liberación de las Medidas de Integración Urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. -----

Por lo antes expuesto, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Procuraduría la Autorización de Uso y Ocupación que recayó a la Manifestación de Construcción tipo "C", con número de folio RCUC-002-2018 folio 322/2018.

De igual manera, corresponde a la actual Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría el cumplimiento de las Condicionantes respecto a la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/001678/2015 de fecha 20 de febrero de 2015. -----

Además, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría si emitió la Liberación de las medidas de Integración Urbana que le fueron establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017. -----

### 1.3.- Ambiental (ruido)

De las constancias que obran en el expediente, se concluye que si bien los inmuebles de mérito cuando se encontraron en edificación la obra generaba emisiones sonoras por los trabajos de construcción ejecutados, dichas edificaciones concluyeron en su totalidad, por lo que al concluir las actividades constructivas, en consecuencia dejan de existir emisiones de ruido, por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad para continuar con la investigación. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



Expediente: **PAOT-2018-4945-SOT-2129**  
y acumulados **PAOT-2018-5023-SOT-2161**  
**PAOT-2022-3425-SOT-917**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De acuerdo con el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la **Alcaldía Cuauhtémoc**, a los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez números 8, 10 y 18**, Colonia Tabacalera, **Alcaldía Cuauhtémoc**, les aplica la zonificación **HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie).

Asimismo, de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a dicho Programa se ubica en el Área de Actuación: **Área con Potencial de Desarrollo y Conservación Patrimonial; por lo que resulta susceptible de aplicación para polígonos de actuación.**

Además, colindan con los predios ubicados en Maestro Antonio Caso número 13 y 51, ambos considerados de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, además se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, los cuales son perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de su traza.

2. De acuerdo con el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la **Alcaldía Benito Juárez**, al predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 700**, Colonia Del Valle Norte, **Alcaldía Benito Juárez**, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno). Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad "**Av. de los Insurgentes - en su Tramo G - H: el cual comprende de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto**", la cual le concede la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie).

Asimismo, de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a dicho Programa se ubica en el Área de Actuación: **Área con Potencial de Desarrollo; por lo que resulta susceptible de aplicación para polígonos de actuación.**



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**, inicialmente se constataron trabajos preliminares de obra nueva como la excavación, asimismo se observaron letreros con datos de letrero de la Resolución Administrativa 16004/2017 expediente DEIA-MG-1674/2017, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017 y Registro de Manifestación de Construcción 1/06/016/2018. Finalmente se observó un inmueble concluido en su totalidad y en funcionamiento, conformado por 50 niveles, con rematamientos en los niveles 9 y 22, por otra parte es importante mencionar que la planta baja, así como que los niveles 9, 20, 49 y 50 se identificaron sus entrepisos a doble altura, cuya fachada exhibe un letrero con la leyenda "G Be Grand Reforma".
4. -Del estudio de espacio temporal mediante la herramienta StreetView del servidor web "Google Maps", Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, se da cuenta que en agosto de 2017 se encontraba un predio con obra nueva a nivel de banqueta el cual se encontraba delimitado por tapias, mientras que en julio de 2019 se observó que el avance de obra continuo hasta obtener una altura de 13 niveles en etapa de obra negra; posteriormente desde mayo de 2021 se observó una edificación de 16 niveles concluida en su totalidad y en operación.
5. Los predios objeto de denuncia ubicado en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**, así como el ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, lo anterior en razón de que los mismos forman parte de un proyecto integral de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación número de folio SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016 de fecha 02 de diciembre de 2016, emitido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual se encuentra inscrito en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78563-151VASH17** de fecha 12 de diciembre de 2017, publicado en la plataforma digital Consulta tu Certificado de dicha Secretaría.

Dicho Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, se emitió en las Áreas de Actuación susceptibles de aplicación para polígonos de actuación, además, la sumatoria del potencial constructivo que conforman los predios del polígono es de 161,956.48 m<sup>2</sup>, (150,564.48 m<sup>2</sup> "Be Grand" + 11,392.00 m<sup>2</sup> de Insurgentes Sur 700), superficie que no rebasa la superficie máxima de construcción establecida por dicho instrumento, esto derivado de la relocalización los usos y destinos entre los predios del polígono, cuyo total es de 151,129.94 m<sup>2</sup>.



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

- ❖ **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**, ocupará el 100% de desplante de los terrenos en los primeros 8 niveles, reduciéndolo a 3,764.11 m<sup>2</sup> a 3,728.28 m<sup>2</sup> a partir del nivel 9, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 976.86 m<sup>2</sup> relocalizando 19,210.87 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los 40 niveles, hacia los niveles 41 al 51, para quedar con 134,251.66 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, asimismo se relocalizar 5,486.28 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 700.
  - ❖ **Avenida Insurgentes Sur número 700, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez**, para un edificio de oficinas y comercio de 16 niveles, con una superficie total de construcción de 38,313.48 m<sup>2</sup>, en cuyo nivel 1 (P.B.) se libera la altura máxima de 4.50 metros a 6.11 metros. Dicho proyecto alcanza una superficie de construcción de 16,878.28 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueteta, y 21,435.20 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma, quedando con una superficie máxima de desplante de 1,095.63 m<sup>2</sup> y un área libre mínima de 328.37 m<sup>2</sup>.
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**; a efecto de corroborar que el proyecto ejecutado se adecue a la zonificación otorgada por el Polígono de Actuación con Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/061/2016 de fecha 02 de diciembre de 2016, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.
7. El proyecto ejecutado en los predios ubicados en **Calle José María La Fragua números 13 y 15, así como Calle Ignacio Ramírez 8, 10 y 18, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc**; dentro de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que el proyecto ejecutado obtuvo Dictamen Técnico Favorable en Materia Estrictamente de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0520/2018 de fecha 8 de febrero de 2018; Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 y Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/015066/2017 de fecha 30 de noviembre de 2017, documentales necesarias para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RCUC-002-2018 folio 322/2018; las cuales se obtuvieron en tiempo y se ciben al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78563-151VASH17 de fecha 12 de diciembre de 2017.
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, enviar a esta Procuraduría la Autorización de Uso y Ocupación que recayó a



Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917

la Manifestación de Construcción tipo "C", con número de folio RCUC-002-2018 folio 322/2018.

9. Corresponde a la actual Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría, el cumplimiento de las Condicionantes respecto a la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/001678/2015 de fecha 20 de febrero de 2015.
10. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad De México, informar a esta Procuraduría si emitió la Liberación de las/medidas de Integración Urbana que le fueron establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGAU/5711/2017 DGAU.17/DEIU/058/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017.
11. De las constancias que obran en el expediente, por cuanto hace a la materia ambiental (ruido), se concluye que si bien los inmuebles de mérito cuando se encontraron en edificación la obra generaba emisiones sonoras por los trabajos de construcción ejecutados, dichas edificaciones concluyeron en su totalidad, por lo que al concluir las actividades constructivas, en consecuencia dejan de existir emisiones de ruido, por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad para continuar con la investigación.

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.

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 y VI, 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, Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, asimismo a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente; de igual manera a la Dirección General



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2018-4945-SOT-2129  
y acumulados PAOT-2018-5023-SOT-2161  
PAOT-2022-3425-SOT-917**

de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, todas para la Ciudad de México, para los efectos precisados en el párrafo 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 Valdez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -

*COPIA AUTÉNTICA*