



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

## 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-2018-2591-SOT-1091 y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506, PAOT-2021-IO-80-SOT-58**, relacionado con las denuncias ciudadanas y la investigación de oficio que se substancian, en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fechas 3 de julio de 2018 y 07 de agosto de 2020, dos 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 desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y área libre), construcción (obra nueva) y ambiental (emisión de ruido y partículas), por los trabajos de construcción que se ejecutan en los predios ubicados en Avenida Insurgentes 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 10 de julio de 2018, 22 y 24 de septiembre de 2021. -----

Mediante acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2021, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana, respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Avenida Insurgentes 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue radicada y acumulada mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Para la atención de las denuncias e investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y de visitas 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, 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.

## 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 **Avenida Insurgentes 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez**, los cuales son producto de fusiones realizadas previamente, no obstante lo anterior, estos inmuebles físicamente forman un inmueble de dos cuerpos constructivos conectados en planta baja, sin que se encuentren planteados documentalmente como un solo proyecto. Ya que para el predio ubicado en **Avenida Insurgentes 1438**, por su superficie se acoge a la Norma General de Ordenamiento número 10 - Norma de Ordenación sobre Vialidades Avenida de los Insurgentes tramo G-H de Vialidad Miguel Alemán a Barranca del Muerto, **mientras que el ubicado en Avenida Insurgentes 1446, si bien se encuentra sobre dicha vialidad, este no alcanza la superficie requerida para la aplicación de dicha norma, además de que no se encuentra documentalmente fusionado con su colindante en Avenida Insurgentes 1438.** -

Aclarar dicha situación, resulta relevante para el análisis que se encuentra en esta resolución administrativa, lo cual gráficamente se traduce en lo siguiente: -----





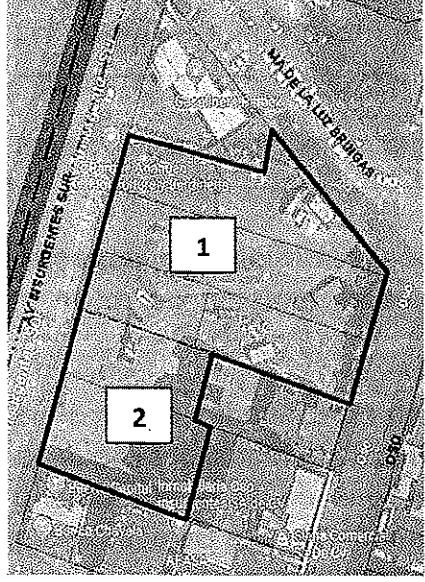
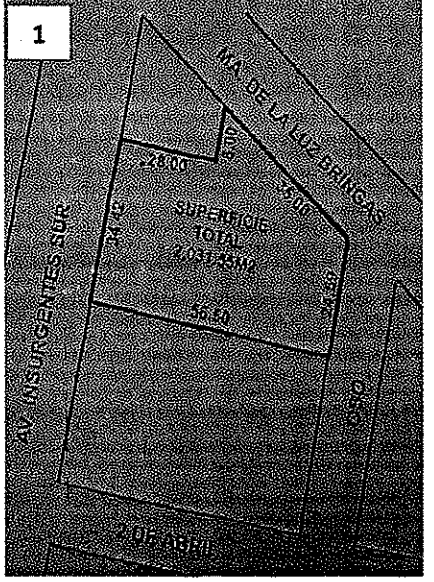
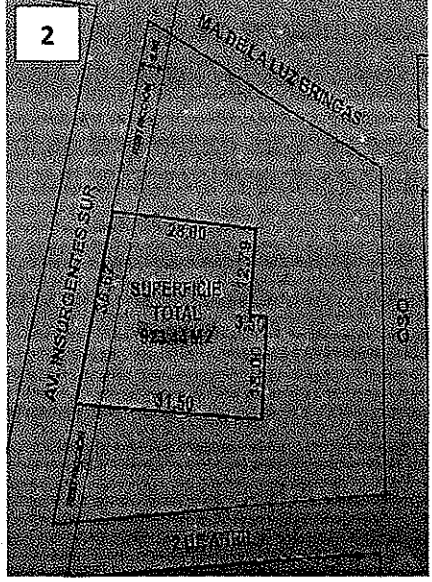
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Tabla 1 – Geo localización de los predios investigados.

Lotificación previa a las Licencias de Fusión, donde se ejecuta la construcción de mérito.	<b>INSURGENTES SUR 1438</b> <b><u>2,031.55 m<sup>2</sup></u></b> Producto de la Fusión de Insurgentes Sur números 1434, 1436, 1438 y Oso 44	<b>INSURGENTES SUR 1446</b> <b><u>923.44 m<sup>2</sup></u></b> Producto de la Fusión de Insurgentes Sur números 1442y 1446
		
Fuente: PAOT - Sobre posición del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda de la Ciudad de México, con base cartográfica de Google Maps.	Fuente: Licencia de Fusión de predios folio 0014-2016, número 00012/2016, proporcionada por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez.	Fuente: Licencia de Fusión de predios folio 0050-2017, número 0041/2017, proporcionada por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez.

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

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de las documentales que obran en el expediente, se desprende que los inmuebles de interés por la superficie que cuentan y el potencial constructivo requieren Dictamen de Impacto Urbano y Manifestación de Impacto Ambiental, por lo que se presumen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) e impacto ambiental, por lo que se contemplaran 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.





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

## 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, emisión de ruido y partículas), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía 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, emisión de ruido y partículas).**

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

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

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





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Por otro lado, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, a los predios objeto de investigación, les corresponde la zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo les aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida de los Insurgentes en su tramo G – H, de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del muerto la cual les 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). -----

Además, al predio ubicado en Avenida Insurgentes 1438, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la 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, esto por contar con una superficie de 2,031.55 m<sup>2</sup>, con lo que se le permite una altura de 15 niveles máximos de construcción. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones de los predios denunciados, inicialmente se constató que ambos se encontraban delimitados por tapiales metálicos, en cuyo interior de ambos se observaron trabajos de excavación con una profundidad de aproximada de 20 metros, asimismo se constató un letrero con datos de Manifestación de Construcción B" número RBJB-0178-16 con vigencia del 27 de junio de 2016 al 27 de junio de 2019. -----

Después se constató la edificación de 2 cuerpos constructivos en el año 2021, así como un letrero con datos de la Manifestación de Construcción folio FBJ-0092-17 con vigencia hasta el día 03 de abril de 2020, para una edificación de 15 niveles para el predio Avenida Insurgentes 1438, así como una Manifestación de Construcción folio RBJ-130294-18 con vigencia hasta el día 14 de septiembre de 2021 para Avenida Insurgentes 1446. Por otra parte es importante mencionar que también se constataron sellos de suspensión de actividades con número de expediente TJ/I-46918/2021 con fecha 22 de septiembre de 2021. Finalmente se constató un inmueble concluido en su totalidad y ocupado, el cual se conforma por 2 torres de 16 niveles. (Ver imágenes) -----



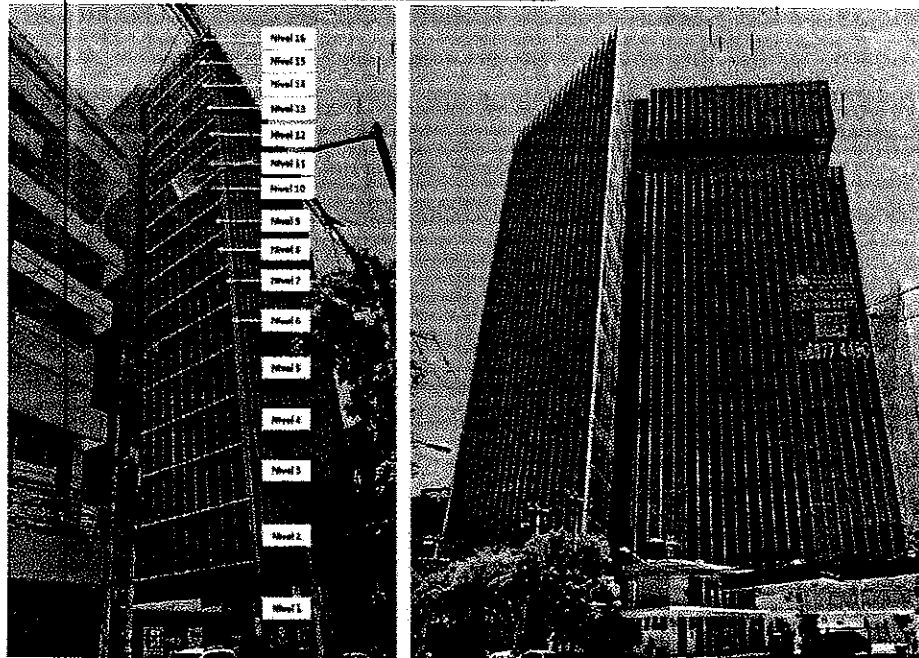


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

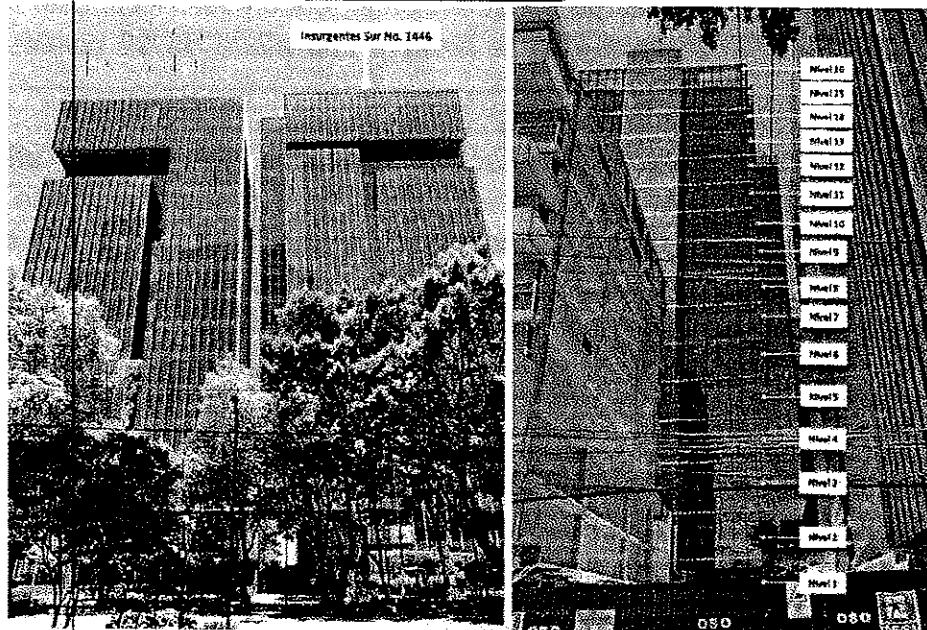
Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Imágenes 1 y 2 – Avenida Insurgentes 1438, identificación de niveles.



Fuente: Reconocimiento de hechos 29 de julio de 2024.

Imágenes 3 y 4 – Avenida Insurgentes 1446, identificación de niveles.



Fuente: Reconocimiento de hechos 17 de junio de 2024.





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 30 de septiembre de 2021, una persona quien se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral propietaria del inmueble ubicado en **Avenida Insurgentes 1438**, realizó diversas manifestaciones, asimismo remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1344, de fecha 04 de julio de 2018. ---
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 60602-151REAL18 de fecha 15 de octubre de 2018**, el cual contiene inscrita la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo les aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida de los Insurgentes en su tramo G – H, de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del muerto la cual les 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, refiere que le aplica la **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”, la cual le concede la zonificación **HM/15/30** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

- **Registro de Manifestación de Construcción tipo “C” para obra nueva folio FBJ-0156-18 con vigencia al 12 de julio de 2021, para un proyecto consistente en la edificación de un inmueble de 15 niveles para uso de oficinas y comercio, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 21,035.45 m<sup>2</sup>, desplantados en 1,413.08 m<sup>2</sup> (69.56%) y con un área libre de 618.47 m<sup>2</sup> (30.44%).** -----
- Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0156-18 número de folio 0248 de fecha 09 de julio de 2021. -----





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

- Memoria Descriptiva de Ampliación y Modificación (Manifestación FBJ-0092-17) para el proyecto "INSURGENTES 1438" de fecha 12 de julio de 2018, para 15 niveles de comercio y oficinas. -----
- Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/15380/2018 de fecha 30 de octubre de 2018, para un proyecto de comercio y oficinas 15 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 21,035.45 m<sup>2</sup>. -----
- Dictamen de Impacto Urbano Positivo folio SEDUVI/DGAU/4581/2018 DGAU.18/DEIU/052/2018 de fecha 12 de noviembre de 2018, para un proyecto de comercio y oficinas 15 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 21,035.45 m<sup>2</sup>. -----

#### 1.1.- Zonificación, conservación patrimonial, impacto urbano y ambiental.

Ahora bien de las documentales existentes en el expediente de mérito se determinó lo siguiente: -

**Avenida Insurgentes 1438**, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez. -----

"(...)

1. Le aplica la zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno); asimismo, le aplica la zonificación **HM 10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida de los Insurgentes, tramo G-H, de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto.
2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: \* 01. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS), \* 03. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), \* 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





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

literales, \* 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. \* 19. Estudio de impacto urbano.

3. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares: • 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 By 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, • Usos sujetos a regulación específica.
4. Le aplica la **Norma General de Ordenación No. 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales**, por lo que al contar el predio con una superficie de 2,031.55 m<sup>2</sup>, se encuentra en el supuesto de predios con superficies de más de 2,000 y hasta 2,500 m<sup>2</sup>, lo que le permite construir hasta 15 niveles de altura, debiendo respetar restricciones mínimas laterales de 3.0 metros y un porcentaje de área libre de 30%. g
5. De conformidad con la superficie del predio de **2,031.55 m<sup>2</sup>** asentada en la Licencia de fusión de predios con folio 0014 y la zonificación **HM/15/30/Z** aplicable al predio, de conformidad con la 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, en el predio se permite la construcción de hasta **15 niveles** de altura, **21,331.275 m<sup>2</sup>** de superficie máxima de construcción, en **1,422.085 m<sup>2</sup>** de superficie de desplante y **609.465 m<sup>2</sup>** de área libre. A
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 29 de julio de 2024, se constató que en el predio se desplanta un inmueble completamente concluido con 16 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, por lo que **excede en un nivel** los 15 niveles permitidos por la 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. h  
u





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

7. El predio cuenta con dos colindancias laterales con respecto a su frente principal (Avenida de los Insurgentes), la primera sobre la Calle María de la Luz Bringas (costado norte y nororiente), sin embargo, sobre el costado nororiente aún se observan tapias, por lo que no es posible identificar la delimitación del predio. En este sentido, no obstante que se obtuvieron algunas medidas sobre las colindancias laterales, al no ser posible identificar la delimitación del predio objeto de estudio, toda vez que no se tuvo acceso al mismo y existen elementos físicos que impiden su visualización, no es posible determinar si cumple con las restricciones laterales de 3.0 metros establecidas en la Norma General de Ordenación No. 10. "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales".

Avenida Insurgentes 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez. -----

"(...)"

1. Le aplica la zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno); asimismo, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida de los Insurgentes, tramo G-H. de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto.
2. Le aplican las siguientes 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, \* 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.





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

3. Le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares: • 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, • Usos sujetos a regulación específica.
4. El predio resultado de la fusión de los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 1442 y 1446, cuenta con una superficie total de 923.44 m<sup>2</sup>.
5. Es susceptible de aplicación de la **Norma General de Ordenación No. 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales**; sin embargo, el predio cuenta con una superficie de 923.44 m<sup>2</sup>, por lo que no cuenta con la superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> requeridos para poder aplicar el incremento de niveles que permite la citada Norma General de Ordenación No. 10.
6. De conformidad con la superficie del predio de **923.44 m<sup>2</sup>** asentada en la Licencias de Fusión de predios folios 0050 y la zonificación **HM/10/20/Z** aplicable al mismo, en el predio se permite la construcción de hasta **10 niveles** de altura, **7,387.52 m<sup>2</sup>** de superficie máxima de construcción, en **7,387.52 m<sup>2</sup>** de superficie de desplante y **184.688 m<sup>2</sup>** de área libre.
7. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de junio de 2024, se constató que en el predio se desplanta un inmueble completamente concluido con 16 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, por lo que **excede en 6 niveles** los permitidos por la zonificación **HM/10/20/Z** aplicable al mismo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

(...)"

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que para los predios objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 16 niveles de altura. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

De igual manera, la Dirección de Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que **los predios de mérito no cuentan con algún Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo que acredite 16 niveles.** -----

Por otra parte, a solicitud de esta Procuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que **los predios investigados colindan con un inmueble considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y otro de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría, además que no cuentan con Dictamen Técnico u Opinión Técnica Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para proyecto de obra nueva.** -----

Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que colindan con un inmueble considerado de valor artístico y que **no cuenta solicitud o trámite alguno para intervenciones mayores.** ---

Por otro lado, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 1438**, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGCAU/4581/2018 DGAU.18/DEIU/052/2018 de fecha 12 de noviembre de 2018, para un proyecto de 15 niveles para comercio y oficinas con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 21,035.45 m<sup>2</sup>, además hizo de conocimiento que al mes de septiembre de 2021, no se han ingresado informes trimestrales. Mientras que para el predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 1446**, **no cuenta con antecedentes, expedientes o registro alguno.** -----

Además, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio ubicado en **Insurgentes Sur número 1438**, existe la Manifestación de Impacto Ambiental que se emitió en sentido negativo la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/000552/2018, para el proyecto en comento. Así como Dictamen número SEDEMA/DGRA/DEIA/1538/2018, en la cual dictaminó daño ambiental generado por la realización del 5% del proyecto sin previa autorización y condiciono la autorización en Materia de Impacto Ambiental. -----

Al respecto, dichos proyectos contemplan como intensidades constructivas la zonificación de cada uno de los predios, como se puede apreciar a continuación: -----





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Tabla 2 – Intensidad constructiva planteada.

INSURGENTES SUR 1438						
Zonificación	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas
H/4/20/B	2,031.55 m <sup>2</sup>	1,625.24 m <sup>2</sup> (80%)	406.31 m <sup>2</sup> (20%)	6,501.60 m <sup>2</sup>	4	20
HM/10/20/Z	2,031.55 m <sup>2</sup>	1,625.24 m <sup>2</sup> (80%)	406.31 m <sup>2</sup> (20%)	16,252.40 m <sup>2</sup>	10	Z
NGO 10 (Ver imagen 3)	2,031.55 m <sup>2</sup>	1,625.24 m <sup>2</sup> (80%)	406.31 m <sup>2</sup> (20%)	24,378.60 m <sup>2</sup>	15	Z
Dictamen de Impacto Urbano  SEDUVI/DGAU/4581/2018 DGAU.18/DEIU/052/2018	2,031.55 m <sup>2</sup>	1,413.08 m <sup>2</sup> (69.50%)	618.47 m <sup>2</sup> (30.50%)	21,035.45 m <sup>2</sup>	15	Oficinas y Comercio
Manifestación de Impacto Ambiental  SEDEMA/DGRA/DEIA/1538	2,031.55 m <sup>2</sup>	1,413.08 m <sup>2</sup> (69.56%)	594.27 m <sup>2</sup> (30.44%)	21,035.54 m <sup>2</sup>	15	Oficinas y Comercio

Tabla 3 – Intensidad constructiva planteada.

INSURGENTES SUR 1446						
Zonificación	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas
H/4/20/B	923.44 m <sup>2</sup>	738.75 m <sup>2</sup> (80%)	184.69 m <sup>2</sup> (20%)	2,955.00 m <sup>2</sup>	4	9
HM/10/20/Z	923.44 m <sup>2</sup>	738.75 m <sup>2</sup> (80%)	184.69 m <sup>2</sup> (20%)	7,387.50 m <sup>2</sup>	10	Z
Dictamen de Impacto Urbano	SIN ANTECEDENTE					
Manifestación de Impacto Ambiental	CUENTA CON DECLARATORIA PARA LA DEMOLICIÓN TOTAL DE EDIFICIO DE OFICINAS CON SUPERFICIE DE 2,061.90 m <sup>2</sup>					

Por lo anterior, a solicitud de esta Entidad, la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que impuso el estado de suspensión de actividades así como la custodia del folio real del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes 1438, medias que posteriormente fueron levantadas, en razón de que todo fue consecuencia de un juicio de nulidad iniciado bajo el expediente TJ/I-46918/2021, al cual recayó sentencia de fecha 22 de octubre de 2021, en la que el promovente se desistió. -----





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Asimismo, hizo de conocimiento que mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEAJSL/2171/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, **solicitó al área correspondiente en ese instituto visitas de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en el domicilio ubicado en Avenida Insurgentes Sur números 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez.** -----

De igual manera, la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDEMA/DGIVA/413/2024 de fecha 09 de enero de 2024, informó que inicio el procedimiento de inspección, únicamente a uno de los predios de mérito, esto por el **ubicado en Avenida Insurgentes Sur números 1438, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez**, asimismo, hizo de conocimiento que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que las construcciones objeto de investigación conformadas por 16 niveles, incumplen las zonificaciones aplicables y no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 16 niveles, por lo que el predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur 1446, rebasa en 6 niveles la zonificación H/10/20/Z**; mientras que el predio **Avenida Insurgentes Sur 1438, rebasa en 1 nivel la altura de 15 niveles** concedida por 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. -----

Aunado a que, no cuentan con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que acredite la obra nueva en los inmuebles, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

Además, que si bien el predio **Avenida Insurgentes Sur 1438**, contó con un Dictamen de Impacto Urbano y Dictamen de Daño Ambiental, el proyecto ejecutado no se adecua a lo autorizado. Mientras que el predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur 1446, no contó con dichas documentales.** -----

Por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir a esta Procuraduría la resolución que recayó al procedimiento iniciado por el oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/2171/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, en su caso





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

informar el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación. Así como, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa y considerar en su procedimiento la demolición de **6 niveles excedentes en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1446 y de 1 nivel excedente el predio Avenida Insurgentes Sur 1438**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir a esta Entidad la resolución que recayó al procedimiento de inspección Avenida Insurgentes Sur 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, referido en el oficio SEDEMA/DGIVA/413/2024 de fecha 09 de enero de 2024, en su caso el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación. -----

## 1.2.- Obra nueva.

Al respecto, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, permitió a esta Subprocuraduría realizar la consulta de los expedientes formados para los predios objeto de investigación, consulta que se realizó el día 08 de abril de 2022, de la cual se obtuvieron escaneos digitales, entre otras de las siguientes documentales: -----

### **Avenida Insurgentes Sur 1438, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez.** -----

- Manifestación de Construcción tipo "C" número FBJ-0156-18 con vigencia del 12 de julio de 2018 al 12 de julio de 2021, en el cual se registró un proyecto de 15 niveles para comercio y oficinas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 21,835.45 m<sup>2</sup>. -----

### **Avenida Insurgentes Sur 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez.** -----

- Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0178-16 con vigencia del 27 de junio de 2016 al 27 de junio de 2019, en el cual se registró un proyecto de 10 niveles para oficinas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,536.00 m<sup>2</sup>. -----





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

Por otra parte, en respuesta a esta Procuraduría, a través del oficio DGAJG/DJ/CVA/14057/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, el día 24 de noviembre de 2022, se ejecutó visita de verificación administrativa en materia de construcción CVA/CE/331/2022, el cual se encuentra en substanciación. De lo cual es importante mencionar que si bien la solicitud realizada por esta Procuraduría versa sobre los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez; esto sin que dicha Dirección General refiera sobre que domicilio verso su procedimiento. -----

En conclusión, los trabajos constructivos ejecutados en los inmuebles de mérito, no se apegan a lo registrado en sus respectivas Manifestaciones de Construcción, toda vez que se edificaron 16 niveles, lo cual incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Procuraduría la resolución que recayó al procedimiento iniciado con número CVA/CE/331/2022, en su caso informar el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación, además valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa emitida por esta Subprocuraduría para el predio objeto de denuncia, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar en su procedimiento la demolición de **6 niveles excedentes en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1446; así como 1 nivel el predio Avenida Insurgentes Sur 1438**, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud de los desarrolladores la Autorización de Uso y Ocupación, o en su caso Registro de Obra Ejecutada, de los inmuebles objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha las obras cuentan con 16 niveles, de los cuales **6 niveles son excedentes en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1446 (HM/10/20/Z); así como 1 nivel el predio Avenida Insurgentes Sur 1438** (15 niveles permitidos por la Norma General de Ordenación No. 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales), hasta en tanto se cumpla la zonificación se establece para cada predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez; en caso de haber emitido Autorización de Uso y Ocupación, remitir copia certificada de la misma y en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos dichas documentales, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación.





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

### 1.3. Responsabilidad del director responsable de obra y corresponsable en diseño urbano y arquitectónico.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que para el predio ubicado en **Avenida Insurgentes 1438**, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, el **Arq. Luis Manuel Velasco Amescua, con número de registro 0079**, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en la Manifestación de Construcción tipo "C" número de folio FBJ-0156-18, para la edificación de 15 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Así mismo, el **Arq. Luis Manuel Velasco Amescua, con número de registro 0017**, Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 39 fracción II inciso c) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva como el Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico en el Registro de Manifestación de Construcción referido, el cual no contó con Dictamen Técnico estrictamente en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

Mientras para el predio ubicado en **Avenida Insurgentes 1446**, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, el **Ing. Honorio Contreras Campos, con número de registro 1705**, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en la Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio FBJ-0178-16, para la edificación de 10 niveles, sin que el proyecto ejecutado de 16 niveles corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Así mismo, el **Ing. Braulio Arturo Lara Falcón, con número de registro 0372**, Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 39





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

fracción II inciso c) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva como el Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico en el Registro de Manifestación de Construcción referido, el cual no contó con Dictamen Técnico estrictamente en materia estrictamente de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

Con motivo de lo anterior, los Directores Responsables de Obra con registros número 0079 y 1705, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

En ese tenor, con fundamento en el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra de los Directores Responsables de Obra con registro número **0079 y 1705**, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra de los Corresponsables en Desarrollo Urbano y Arquitectónico números 0017 y 0372, determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

#### **1.4. En materia ambiental (emisión de ruido y partículas).**

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta que al concluir las edificaciones las emisiones dejaron de existir, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar 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





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

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. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De acuerdo con el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la **Alcaldía Benito Juárez**, al predio ubicado en **Avenida Insurgentes 1438**, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, les aplica la zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo les aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida de los Insurgentes en su tramo G – H, de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del muerto la cual les 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, la Norma General de Ordenación No. 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, por lo que al contar el predio con una superficie de 2,031.55 m<sup>2</sup>, se encuentra en el supuesto de predios con superficies de más de 2,000 y hasta 2,500 m<sup>2</sup>, lo que le permite construir hasta 15 niveles de altura, debiendo respetar restricciones mínimas laterales de 3.0 metros y un porcentaje de área libre de 30%. -----

Además, colinda con un inmueble considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y otro de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

2. De acuerdo con el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la **Alcaldía Benito Juárez**, al predio ubicado en **Avenida Insurgentes 1446**, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, les aplica la zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de terreno), asimismo les aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida de los Insurgentes en su tramo G – H, de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del muerto la cual les





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

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). -----

El predio cuenta con una superficie de 923.44 m<sup>2</sup>, por lo que no cuenta con la superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> requeridos para poder aplicar el incremento de niveles que permite la Norma General de Ordenación No. 10 - Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales. -----

Además, colinda con un inmueble considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y otro de valor urbano arquitectónico por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los predios referidos, se constataron inicialmente trabajos preliminares de obra nueva como la excavación, asimismo se observaron letreros con datos de Manifestación de Construcción B" número RBJB-0178-16 Después se constató la edificación de 2 cuerpos constructivos en el año 2021, así como un letrero con datos de la Manifestación de Construcción folio FBJ-0092-17 con vigencia hasta el día 03 de abril de 2020, para una edificación de 15 niveles para el predio **Avenida Insurgentes 1438**, así como una Manifestación de Construcción folio RBJ-130294-18 con vigencia hasta el día 14 de septiembre de 2021 para **Avenida Insurgentes 1446**. Por otra parte es importante mencionar que también se constataron sellos de suspensión de actividades con número de expediente TJ/I-46918/2021 con fecha 22 de septiembre de 2021 impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Finalmente se constató un inmueble concluido en su totalidad y ocupado, el cual se conforma por 2 torres de 16 niveles. -----
4. De las constancias que obran en el expediente, se desprende que las construcciones objeto de investigación conformadas por 16 niveles, incumplen las zonificaciones aplicables y no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 16 niveles. En ese tenor, respecto al predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur 1446**, rebasa en 6 niveles la zonificación **H/10/20/Z**; mientras que el predio **Avenida Insurgentes Sur 1438**, rebasa en





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

**1 nivel la altura de 15 niveles** concedida por 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. Si bien el predio **Avenida Insurgentes Sur 1438**, contó con un Dictamen de Impacto Urbano y Dictamen de Daño Ambiental, el proyecto ejecutado no se adecua a lo autorizado. Mientras que el predio ubicado en **Avenida Insurgentes Sur 1446**, no contó con dichas documentales. -----

Ambos proyectos, no contaron con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura que acredite la obra nueva en los inmuebles, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir a esta Procuraduría la resolución que recayó al procedimiento iniciado por el oficio INVEACDMX/DG/DEAJSL/2171/2022 de fecha 12 de agosto de 2022, en su caso informar el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación. Así como, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa y considerar en su procedimiento la demolición de **6 niveles excedentes en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1446**; así como **1 nivel excedente el predio Avenida Insurgentes Sur 1438**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir a esta Entidad la resolutoria que recayó al procedimiento de inspección Avenida Insurgentes Sur 1438 y 1446, Colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, referido en el oficio SEDEMA/DGIVA/413/2024 de fecha 09 de enero de 2024, en su caso el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación. -----
7. Los trabajos constructivos ejecutados en los inmuebles de mérito, no se apegan a lo registrado en sus respectivas Manifestaciones de Construcción, toda vez que se edificaron 16 niveles, lo cual incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México;





Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, remitir a esta Procuraduría la resolución que recayó al procedimiento iniciado con número CVA/CE/331/2022, en su caso informar el estado que guarda el mismo o si se interpuso algún medio de impugnación, además valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa emitida por esta Subprocuraduría para el predio objeto de denuncia, a fin de imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar en su procedimiento la demolición de **6 niveles excedentes en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1446 y de 1 nivel el predio Avenida Insurgentes Sur 1438**, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

8. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud de los desarrolladores la Autorización de Uso y Ocupación, o en su caso Registro de Obra Ejecutada, de los inmuebles objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha las obras cuentan con 16 niveles, de los cuales **6 niveles son excedentes en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1446 (HM/10/20/Z); así como 1 nivel el predio Avenida Insurgentes Sur 1438 (15 niveles permitidos por la Norma General de Ordenación No. 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales), hasta en tanto se cumpla la zonificación se establece para cada predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez; en caso de haber emitido Autorización de Uso y Ocupación, remitir copias certificadas de las mismas y en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos dichas documentales, así como remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----**
9. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra de los Directores Responsables de Obra con registro número 0079 y 1705, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan, de conformidad con el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra de





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-2591-SOT-1091  
y acumulados PAOT-2020-2032-SOT-506  
PAOT-2021-IO-80-SOT-58

los Corresponsables en Desarrollo Urbano y Arquitectónico números 0017 y 0372, determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

11. Al concluir las edificaciones las emisiones dejaron de existir, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar 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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, además a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones, las anteriores de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/PAOT/JECG



