



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **03 OCT 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2837-SOT-1135 y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 09 de julio y 25 de octubre de 2019, dos personas en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos posibles incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y emisiones de partículas) por los trabajos de construcción ubicados en Av. Paseo de la Reforma número 150, Lucerna 75 y 77, Viena 9 y 10, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc; admitida mediante Acuerdos de fecha 31 de julio y 22 de noviembre de 2019. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) y ambiental (impacto ambiental), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, 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. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación, así como se informó a las personas denunciantes en términos de los artículos 5



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.-

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 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, Organos 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, emisiones de partículas e impacto ambiental), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores de 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)

1.1 desarrollo urbano (zonificación)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

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

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la referida Ley, la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación. -----

Asimismo, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

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

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

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, los predios objeto de denuncia tienen las siguientes zonificaciones: -----

- Para los predios ubicados en Calle Viena número 10 y Lucerna número 75, les corresponde la zonificación directa HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, es decir una vivienda cada 33 m² de terreno). -----
- Para los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma número 150, Calle Viena número 09 y Lucerna número 77, les corresponde la zonificación directa HM/40/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, es decir una vivienda cada 33 m² de terreno). -----
- Ahora bien, al predio ubicado en Paseo de la Reforma número 150, adicionalmente a la zonificación enunciada, le aplica la Norma por Vialidad por ubicarse sobre Paseo de la Reforma del tramo comprendido entre Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli, la cual le asigna la zonificación HM/40/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, es decir una vivienda cada 33 m² de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos se constató entre otros aspectos, lo siguiente: -----

- En Avenida Paseo de la Reforma número 150, la existencia de un inmueble preexistente con características arquitectónicas de estilo ecléctico de 2 niveles de altura, el cual ostenta una placa que refiere la leyenda "University Club", así como la página electrónica "www.universitytower.mx". -----
- En Calle Lucerna número 75, la existencia de un predio con oficinas provisionales conformadas por 2 niveles de altura por contenedores de tipo industrial, así como una estructura semipermanente en la azotea a base de diversos perfiles tubulares y lámina galvanizada, en una -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

sección del predio se realizaban trabajos de soldar en el patio. En el último reconocimiento de hechos se constató que dichas oficinas fueron retiradas. -----

- En Calle Viena número 10, la existencia de un predio con frente aproximado de 10 metros, en el que se desplanta un inmueble que en su fachada cuenta con revestimiento de loseta de color hueso degradado y diseños de metal, dicho cuerpo constructivo se encuentra concluido y ocupado. -----
- En los predios de Calle Lucerna número 77 y Viena número 9, inicialmente se constató trabajos de construcción consistente en la construcción de un nivel y la proyección de varillas para el segundo nivel, en el último reconocimiento de hechos, se observó el desplante de un cuerpo constructivo en obra negra, de hasta el momento 19 niveles, construido a base de marcos rígidos aparentemente de concreto armado. En el último reconocimiento de hechos se constató un cuerpo constructivo, del cual no se pudo cuantificar la totalidad de los niveles edificados, en el que se observó la entrada y salida de trabajadores durante dicha diligencia. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-06015-2019 de fecha 31 de julio de 2019, dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario, Poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción que nos ocupan. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 08 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderada legal en el inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones presuntamente relacionadas con los hechos investigados y presentó entre otras, las siguientes documentales: -----

- Dictamen de fecha 28 de junio de 2017 a través del cual se aprueba la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/038/2017, por el titular de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en suplencia por ausencia de la Dirección General de Desarrollo Urbano de esa Secretaría. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 52319-151HEOS18, de fecha de expedición del 11 de septiembre de 2018, el cual certifica el contenido del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de constitución del polígono antes citado, emitido para los predios en cuestión. -----

Respecto a la emisión del Dictamen para la Constitución del Polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/038/2017, de fecha 28 de junio de 2017.

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, prevé respecto a los Polígonos de Actuación que "(...) Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán construir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano (...) son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo (...)". -----

En este sentido, dicho Programa dispone que la colonia Buenavista es considerada un Área de Potencial Desarrollo, mientras que las colonias Doctores-Obrera y Guerrero son las Áreas de Potencial Reciclamiento, lo anterior en consideración a las políticas de desarrollo urbano sustentable y de ordenamiento territorial propuestas por el Programa General de Desarrollo Urbano, así como las condiciones y características físicas, económicas y sociales. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-007480-2019 de fecha 09 de septiembre de 2019, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado en los predios objeto de investigación, así como de las documentales que sirvieron para la emisión del mismo. -----

En el caso que nos ocupa, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/4808/2019 de fecha 20 de noviembre de 2019, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado con número



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017, de fecha 28 de junio de 2017, en el que se prevé los siguientes lineamientos: -----

Pedios	Superficie m ²	Zonificación/ Uso	Niveles	Área Libre Mínima m ²	Área Máxima de Desplante m ²	Sup. Máxima de Construcción m ²	Densidad
Av. Paseo de la Reforma No. 150, Lucerna No. 77 y Viena No. 9	2,142.22	Habitacional Mixto Club Social y Club Universitario de México *	Hasta 58 (cincuenta y ocho)	378.95	1,763.27	61,902.43 S.N.B. 383.56 S.N.B. Habitables 3,235.61 S.N.B.	Z
Lucerna No. 75 y Viena No. 10	805.27	Estacionamiento	Hasta 13 (trece)	210.68	594.59	5,626.31 S.N.B.	0
Total	2,947.49			589.63	2,357.86		

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

Dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado con número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017, de fecha 28 de junio de 2017

Asimismo, remitió copia de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 69495-151HEOS17, de fecha de expedición del 01 de noviembre del 2017 y 52319-151HEOS18, de fecha de expedición del 11 de septiembre de 2018, se certificó para los predios denunciados la aplicación del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado y del análisis realizado de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende lo siguiente: -----

1. A los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma número 150, Calle Lucerna número 77 y Calle Viena número 9, Colonia Juárez, les aplica la zonificación directa HM 40/20/Z (Habitacional Mixto 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z).-----
2. A los predios ubicados en Calle Lucerna número 75 y Calle Viena número 10, Colonia Juárez, les aplica la zonificación directa HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de terreno).-----
3. La superficie conjunta de los predios que forman parte del polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/038/2017, de fecha 28 de junio de 2017, es de 2,947.49 m², por lo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

que se permite una superficie máxima de construcción de 71,191.70 m², de conformidad con las zonificaciones aplicables por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. -----

4. Los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma número 150, Calle Lucerna número 75 y 77, Calle Viena número 9 y 10, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, no se encuentran dentro de ninguno de los polígonos de las Áreas con Potencial de Reciclamiento ni de las Áreas con Potencial Desarrollo, áreas definidas dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo tanto, dichos predios no son susceptibles a la constitución de polígonos de actuación. -----

En relación con lo anterior, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, informó sobre la sentencia dictada en el juicio de acción pública, por parte de la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en la que se declaró la nulidad para efectos en relación al polígono de actuación. -----

Por lo anterior, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 69495-151HEOS17, de fecha de expedición del 01 de noviembre del 2017 y 52319-151HEOS18, de fecha de expedición del 11 de septiembre de 2018, al ser emitidos con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017, declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional contienen un vicio de origen, en consecuencia corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar las acciones legales en contra de los certificados referidos, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

1.2 Conservación patrimonial

Por otra parte, de conformidad con el Programa de referencia y de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en la Colonia Juárez aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que los inmuebles que nos ocupan se encuentran en área de conservación patrimonial y el inmueble ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 150, es un inmueble de valor urbano arquitectónico por parte de la Secretaría de Desarrollo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

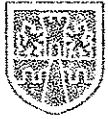
Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la esa Secretaría. -----

Aunado a lo anterior, los inmuebles ubicados en calle Lucerna número 75 y Avenida Paseo de la Reforma número 150, están incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, mientras que los inmuebles ubicados en calle Lucerna número 77 y Viena números 9 y 10 son colindantes a los ya señalados inmuebles de valor artístico por lo que cualquier intervención requieren visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.-----

Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-7482-2019 de fecha 09 de septiembre de 2019, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural y Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, si la edificación investigada, se encuentra catalogada o cuenta con alguna protección por parte de esa Dirección a su digno cargo, y en su caso, si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención en los predios objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2662/2019, de fecha 24 de septiembre de 2019, 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 de la búsqueda en los archivos de esa Dirección, cuenta con lo siguiente: -----

	Oficio	Trabajos autorizados
Calle Viena número 10	SEDUVI/CGDAU/DPCU/805/2016, de fecha 1 de abril de 2016	Proyecto de construcción de obra nueva para 1 vivienda (119.65 m2) y oficina (137.92 m2) en 1 nivel, con una superficie de construcción total sobre nivel de banquetta de 257.57 m2
Calle Lucerna número 77	SEDUVI/CGDAU/DPCU/1161/2018, de fecha 27 de marzo de 2018	Demolición total de una superficie de construcción de 554.31 m2 de tres niveles



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

Calle Viena número 9		SEDUVI/ CGDAU/DPCU/1155/2018, de fecha 27 de marzo de 2018	Demolición total de una superficie de construcción de 228.28 m2 en dos niveles
Avenida Paseo de la Reforma número 150		SEDUVI/CGDAU/DPCU/1363/2018, de fecha 10 de abril de 2018	Demolición parcial consistente en el retiro de techumbre construida a base de estructura metálica en el salón de fiestas, así como el retiro de una construcción contemporánea en una superficie de 657.84 m2 en tres niveles

De igual manera, cuenta de entre otros, con los siguientes dictámenes técnicos que refieren los aprovechamientos autorizados a través del Polígono de actuación mediante sistema de actuación privado referido con antelación: -----

- Dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/3300/2017, de fecha 13 de diciembre de 2017, que además de los aprovechamientos para el polígono de actuación, señala el proyecto de conservación, restauración y rehabilitación del inmueble ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 150. -----
- Dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/2181/2018, de fecha 4 de junio de 2018, para la modificación del proyecto aprobado de obra nueva de una torre de 488 departamentos, club social, oficinas y estacionamiento en 58 niveles en los inmuebles de Lucerna números 77, 81 y Viena número 9, con una superficie de construcción de 48,756.14 m2 sobre el nivel de banquetas; en los inmuebles conformados por Lucerna 75 y Viena 10, la construcción de un edificio de estacionamiento en 12 niveles, con 5,297.84 m2 de superficie de construcción sobre nivel de banquetas. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7632-2019 de fecha 17 de septiembre de 2019, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si los predios investigados, se encuentran catalogados, colindan o cuentan con alguna protección por parte de esa Dirección; así como, si esa Unidad Administrativa emitió Vistos Buenos para llevar a cabo actividades de construcción en los inmuebles de interés, y en su caso, informar las características de los trabajos y proporcione copia certificada de los mismos. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

Mediante oficio 2278-C/1298, de fecha 30 de septiembre de 2019, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó que de la búsqueda en los archivos de la Subdirección de Conservación e Investigación, adscrita a esa Dirección, que para el predio ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 150, cuenta con visto bueno número 0490-C/0290 de fecha 26 de febrero de 2019, para la realización de una segunda etapa de conservación rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico, incluyendo el reacondicionamiento de instalaciones hidráulica, eléctrica y sanitaria del mismo. Por otra parte, los inmuebles ubicados en Calle Lucerna número 75 y 77 y Calle Viena número 9 y 10, no se registran antecedentes sobre el ingreso de solicitudes para intervenciones físicas. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-803-2023 y PAOT-05-300/300-2237-2023 de fechas 03 de febrero y 24 de marzo de 2023, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial), por los trabajos de construcción ejecutados en los inmuebles ubicados en Lucerna números 75 y 77, Viena números 9 y 10, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que únicamente cuenta con visto bueno 0490-C/0290, para la conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores, del predio ubicado en Av. Paseo de la Reforma número 150, imponer las medias de seguridad y sanciones procedentes. Sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya atendido el requerimiento de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través de su respuesta. -----

En conclusión, el proyecto cuenta con los Dictámenes Técnicos en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/3300/2017, de fecha 13 de diciembre de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2181/2018, de fecha 4 de junio de 2018; no obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado anterior en materia de desarrollo urbano (zonificación), en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, valorar alguna acción legal en contra de dichos Dictámenes mismos que fueron emitidos con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 que fue declarado nulo por parte de la Autoridad Jurisdiccional.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

Aunado a que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-803-2023 y PAOT-05-300/300-2237-2023 de fechas 03 de febrero y 24 de marzo de 2023, y de las determinaciones procedentes, así como valorar instrumentar nuevo procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) a efecto de hacer cumplir la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc.

1.3 Impacto urbano

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

Por su parte, el artículo 86 señala que Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:

- De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.
- De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.
- De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción.
- Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.
- Crematorios.
- Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Asimismo, la Norma General de Ordenación número 19 "Estudio de Impacto Urbano", refiere que, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: -----

- Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción. -----
- Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción. -----
- Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2). -----
- Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo. -----
- Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción. -----
- Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción. -----
- Crematorios. -----
- Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, mediante oficio PAOT-05-300/300-7479-2019 de fecha 09 de septiembre de 2019, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con Dictamen de Impacto Urbano, para los predios de mérito.-----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/4808/2019 de fecha 20 de noviembre de 2019, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió, entre otros, la Resolución en materia de impacto urbano con folio SEDUVI/DGAU/5692/2017 DGAU.17/DDEIU/057/2017, de fecha 11 de diciembre de 2017, en la que se emite con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017; el: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

“(…) DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA TORRE DE USOS MIXTOS (OFICINA, CONJUNTO HABITACIONAL PARA 531 VIVIENDAS, CLUB SOCIAL Y ESTACIONAMIENTO) DESARROLLADO EN 1 EDIFICIO DE 58 NIVELES S.N.B. Y 17 SOTANOS PARA ESTACIONAMIENTO MÁS 1 SÓTANO PARA CISTERNAS Y UN EDIFICIO DE 13 NIVELES S.N.B. Y 2 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO, MÁS UN INMUEBLE EXISTENTE CATALOGADO DESARROLLADO 3 NIVELES S.N.B. Y UN SÓTANO PARA OFICINAS, CON UNA SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR DE 73,245.75 M² (52,864.98 M² S.N.B. Y 20,380.77 M² B.N.B.), MÁS LA CONSTRUCCIÓN EXISTENTE DE 1,883.77 M² (1,520.21 M² S.N.B. Y 363.56 M² B.N.B.), RESULTA UNA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE 75,129.52 M² (54,385.19 M² S.N.B. Y B.N.B. DE CUS Y 20,744.33 M² B.N.B) CON UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 2,357.86 M² Y ÁREA LIBRE DE 589.63 M², EQUIVALENTE AL 80% Y 20% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO PROPORCIONANDO UN TOTAL DE 887 CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO; A DESARROLLARSE EN LOS PREDIOS PASEO DE LA REFORMA N° 150, LUCERNA N° 77 Y 75, VIENA N° 9 Y 10, COLONIA JUÁREZ, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC (…).-----

Al respecto, en el dictamen de impacto urbano mencionado se determinaron entre otras condicionantes de integración urbana las siguientes: -----

“(…) EN MATERIA DE MOVILIDAD.

(…) determina que las Medidas de Integración urbano en Materia de Movilidad estén dirigidas al proyecto ‘Paseo Urbano Monumento a la Madre’ localizado en el Jardín del Instituto Mexicano del Seguro Social, el Parque del Arte y el Monumento a la Madre, en la colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc (...)

D. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE.

(…) determina que las Medidas de Integración Urbana en materia de Agua y Drenaje deberán realizarse de conformidad con el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente (...) deberá cumplir con lo siguiente:

1. Se tomarán las medidas necesarias para poder disminuir la demanda de agua potable las cuales serán la instalación de aditamentos ahorradores de agua y el uso de inodoros con descarga



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

máxima de 6 litros en cada servicio, los lavabos tendrán llaves que no permitan más de 10 l/mn, por descarga (...) con lo que con esto se contribuirá a disminuir el gasto solicitando a la red municipal.

Las obligaciones técnicas y acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), son las siguientes:

I. (...) deberá construir una cisterna de almacenamiento para el agua residual tratada, la cual será abastecida por medio de carros tanque, utilizando esta agua en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los inmuebles sanitarios, además considerar un cárcamo de bombeo y una caja rompedora de presión para descargar las demasías de agua a la red municipal.

II. (...) implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial con su tanque de tormenta con capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.

III. Contará con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial (...). -

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-675-2023 de fecha 27 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano con folio 28711-121MIAL17, consecutivo 27/DOUL/2017 de fecha 26 de abril de 2017, en relación con los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para los predios en comento. -----

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGPU/259/2023 de fecha 17 de febrero de 2023, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que a través de los informes trimestrales presentados por el promovente y la Perita en Desarrollo Urbano correspondiente, se identificó 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-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

En materia Delegacional (hoy Alcaldía), Movilidad y Regeneración del Entorno Urbano:

Mediante minuta de trabajo de fecha 1 de diciembre de 2017, la entonces Dirección de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, precisa las Medidas de Integración Urbana y los alcances que el desarrollador (en conjunto con la Perita en Desarrollo Urbano responsable del proyecto) deberán de cumplir en apego al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de mérito.

Por medio del oficio número SEDUV/DGPU/2008/2021 de fecha 04 de agosto de 2021, la Dirección General de Política Urbanística, informó que el proyecto "Reforma Ciento Cincuenta", S.A. de C.V., a través de los documentos ingresados por su Representante Legal, ha demostrado el seguimiento efectuado para la revitalización del entorno perteneciente al proyecto "Paseo Urbano Monumento a la Madre".

En materia de Agua y Drenaje:

A través del escrito de fecha 11 de noviembre de 2021, el particular solicitó la reconsideración de las Medidas de Integración Urbana establecidas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México en la materia de su competencia.

Mediante oficio número CDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-13494/DGSU/2022 de fecha 18 de mayo de 2022, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías modificó las obras de reforzamiento de agua potable, ratificando las de drenaje y agua residual tratada, así como las obligaciones al interior del desarrollo, lo cual se notificó al C. Alan Millán Olivares por medio del oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/1256/2022 de fecha 04 de julio de 2022.

Por lo antes expuesto, hago de su conocimiento que la Dirección General de Política Urbanística no emitirá la Liberación Total a las condicionantes establecidas para el proyecto en cuestión, hasta no contar con los antecedentes que acrediten la culminación de todas y cada una de estas.(...)"



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo número con folio SEDUVI/DGAU/5692/2017 DGAU.17/DDEIU/057/2017, de fecha 11 de diciembre de 2017. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación), en caso de ser procedente es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda valorar alguna acción legal en contra de dicho Dictamen de Impacto Urbano, mismos que fue tramitado con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017, declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional.-----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar instrumentar nuevo procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano) a efecto de hacer cumplir las disposiciones previstas en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en su caso imponer las medidas y sanciones correspondientes.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Adicionalmente, el Reglamento referido prevé en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

Por otra parte, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Durante los reconocimientos de hechos se constató entre otros aspectos, lo siguiente: -----

- En Avenida Paseo de la Reforma número 150, la existencia de un inmueble preexistente con características arquitectónicas de estilo ecléctico de 2 niveles de altura, el cual ostenta una placa que refiere la leyenda "University Club", así como la página electrónica "www.universitytower.mx". -----
- En Calle Lucerna número 75, la existencia de un predio con oficinas provisionales conformadas por 2 niveles de altura por contenedores de tipo industrial, así como una estructura semipermanente en la azotea a base de diversos perfiles tubulares y lámina galvanizada, en una sección del predio se realizaban trabajos de soldar en el patio. En el último reconocimiento de hechos se constató que dichas oficinas fueron retiradas. -----
- En Calle Viena número 10, la existencia de un predio con frente aproximado de 10 metros, en el que se desplanta un inmueble que en su fachada cuenta con revestimiento de loseta de color hueso degradado y diseños de metal, dicho cuerpo constructivo se encuentra concluido y ocupado. -----
- En los predios de Calle Lucerna número 77 y Viena número 9, inicialmente se constató trabajos de construcción consistente en la construcción de un nivel y la proyección de varillas para el segundo nivel, en el último reconocimiento de hechos, se observó el desplante de un cuerpo constructivo en obra negra, de hasta el momento 19 niveles, construido a base de marcos rígidos aparentemente de concreto armado. En el último reconocimiento de hechos se constató un cuerpo constructivo, del cual no se pudo cuantificar la totalidad de los niveles edificados, en el que se observó la entrada y salida de trabajadores durante dicha diligencia. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-06015-2019 de fecha 31 de julio de 2019, dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario, Poseedor y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción que nos ocupan. -----

En respuesta, mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 08 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderada legal en el inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones presuntamente relacionadas con los hechos investigados y presentó entre otras, las siguientes documentales: -----

- Expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 359 de fecha febrero de 2019, emitido para el predio en Calle Viena número 09, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. --
- Constanza de alineamiento y/o número oficial con folio 359 de fecha 21 de febrero de 2019, emitido para el predio en Calle Viena número 09, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 825 de fecha marzo de 2019, emitido para el predio en Avenida Paseo de la Reforma número 150, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Constanza de alineamiento y/o número oficial con folio 825 de fecha 23 de abril de 2019, emitido para el predio en Avenida Paseo de la Reforma número 150, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 2241, emitido para el predio en Calle Lucerna número 75, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Constanza de alineamiento y/o número oficial con folio 2241 de fecha 06 de noviembre de 2019, emitido para el predio en Calle Lucerna número 75, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 2241, emitido para el predio en Calle Lucerna número 75, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Constanza de alineamiento y/o número oficial con folio 2241 de fecha 06 de noviembre de 2019, emitido para el predio en Calle Lucerna número 75, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 359 de fecha febrero de 2019, emitido para el predio en Calle Lucerna número 77, Colonia Juárez, 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-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

- Constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 359 de fecha 21 de febrero de 2019, emitido para el predio en Calle Lucerna número 77, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 2240, emitido para el predio en Calle Viena número 10, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 2240 de fecha 06 de noviembre de 2019, emitido para el predio en Calle Viena número 10, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, vigente del 28 de mayo de 2018 al 28 de mayo de 2021, emitido para los predios objeto de investigación. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 52319-151HEOS18, de fecha de expedición del 11 de septiembre de 2018, el cual certifica el contenido del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de constitución del polígono antes citado, emitido para los predios en cuestión. -----
- Estudio de mecánica de suelos. -----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----
- 49 planos arquitectónicos identificados con las claves CON-AR-1.01, UT-AR-1.01, UT-AR-1.02, UT-AR-1.03, UT-AR-1.04, UT-AR-1.05, UT-AR-1.06, UT-AR-1.07, UT-AR-1.08, UT-AR-1.09, UT-AR-1.10, UT-AR-1.11, UT-AR-1.12, UT-AR-1.13, UT-AR-1.14, UT-AR-1.15, UT-AR-1.16, UT-AR-1.17, UT-AR-1.18, UT-AR-1.19, UT-AR-1.20, UT-AR-1.21, UT-AR-1.22, UT-AR-1.23, UT-AR-1.24, UT-AR-1.25, UT-AR-1.26, UT-AR-1.27, UT-AR-1.28, UT-AR-1.29, UT-AR-1.30, UT-AR-1.31, UT-AR-1.32, UT-AR-1.33, UT-AR-1.34, UT-AR-1.35, UT-AR-1.36, UT-AR-2.01, UT-AR-2.02, UT-AR-3.01, UT-AR-3.02, UT-CXF-1.01, EA-AR-1.01, EA-AR-1.03, EA-AR-1.04, EA-AR-1.05, EA-AR-2.01, EA-AR-2.02, EA-AR-3.01. --

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAO-05-300/300-7481-2019 de fecha 09 de septiembre de 2019, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar sobre las documentales tramitadas ante esa Entidad, que amparen las actividades de obra investigadas. -----

En respuesta, mediante oficio DGODU/3332/2019, de fecha 01 de octubre de 2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, remitió en copia certificada, de entre otras, la siguiente documental: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, vigente del 28 de mayo de 2018 al 28 de mayo de 2021, para los siguientes aprovechamientos: -----

	Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Viviendas	Niveles
		m²	%	m²	%			
Registro de Manifestación de Construcción Ampliación RMC-005-2018 28 de mayo 2018 al 28 de mayo 2021	2,947.49	589.75	20.01	2,351.74	79.99	Sup. existente: 1,883.77 Total por ampliar: 72,253.33 snb: 54,053.98 bnb: 20,340.69	488	58 niveles 17 sótanos

Cabe señalar, que se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc mediante oficio PAOT-05-300/300-9540-2019 de fecha 02 de diciembre de 2019, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) por los trabajos de construcción sin contar con visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. --

En respuesta, la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc, mediante oficio AC/DGG/3481/2019 de fecha 16 de diciembre de 2019, esa Dirección informó que cuenta con procedimientos administrativos, entre otros, derivado de la orden de visita de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/077/2019, en los inmuebles denunciados. -----

En ese sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-902-2023 de fecha 13 de febrero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, Informar el resultado de las Visitas de Verificación Administrativa en Materia de Construcción AC/DGG/SVR/OVO/077/2019, ejecutada en fecha 03 de diciembre de 2019, en los inmuebles objeto de denuncia, de ser el caso, enviar copia certificada de las Resoluciones Administrativas recaídas a dichos procedimientos. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

En respuesta, mediante oficio AC/DGJSL/SCI/736/2023 de fecha 20 de febrero de 2023, la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Obras y Protección Civil en la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que se realizó Resolución Administrativa número AC/DGJySL/RA-ARM/995/2019 de fecha 12 de julio de 2019 para el procedimiento administrativo AC/DGG/SVR/OVO/077/2019, de la que proporcionó copia certificada, en dicha Resolución, se determinó lo siguiente "(...) se desprende la inexistencia de irregularidades administrativas que sancionar, considerando lo asentado en el acta de visita de verificación para construcción AC/DGG/SVR/OVO/077/2019, de fecha seis de febrero de dos mil diecinueve, practicada al inmueble ubicado en **Avenida Paseo de la Reforma, número 150, Lucerna 75 y 77, Viena 9 y 10, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México (...)**". -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-901-2023 de fecha 13 de febrero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, vigente del 28 de mayo de 2018 al 28 de mayo de 2021, cuenta con prórroga y/o Registro de Manifestación de Construcción vigente, para los trabajos que se ejecutan en los predios en comento, de ser el caso, proporcionar copia simple del mismo. Así como, remitir copia del visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura presentado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, enviar copia simple de dicho documento. -----

En respuesta, mediante oficio AC/DGODU/459/2023 de fecha 22 de febrero de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó de las documentales con las que cuenta para los predios de interés, entre otras, la prórroga de Manifestación de Construcción Tipo C, registrada a través de Ventanilla Única, el día 25 de mayo 2021, bajo el folio 612/2021, con registro No. 1/06/073/2018;RCUC-005/2018 de fecha 28 de mayo de 2021 y vigencia al 28 de mayo de 2024. -----

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial se constituyó en las instalaciones de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, a fin de realizar la consulta del expediente que nos ocupa, diligencia de la cual se desprende la identificación y obtención en formato digital de las siguientes constancias: -----

- Escrito de fecha 20 de mayo de 2021 signado por el Corresponsable de Instalaciones con registro C/I 0118, con el asunto "*Carta Responsiva para Prórroga de Manifestación de Construcción*". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

- Escrito de fecha 21 de febrero de 2018 signado por el Corresponsable de Instalaciones con registro C/I 0118. -----
- Prórroga de Manifestación de Construcción Tipo C, con folio 612/2021, con registro número 1/06/073/2018; RCUC-005/2018 con vigencia del 28 de mayo de 2021 al 28 de mayo de 2024. --
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, vigente del 28 de mayo de 2018 al 28 de mayo de 2021. -----
- Carnet del Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1628. -----
- Carnet del Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico con Registro C/DUyA 0456. --
- Carnet del Corresponsable en Instalaciones con Registro C/I 0118. -----
- Carnet del Corresponsable en Seguridad Estructural con Registro C/SE 0222. -----
- Escrito de fecha 20 de mayo de 2021 signado por el Corresponsable en Desarrollo Urbano y Arquitectónico con Registro C/DUyA 0456, con el asunto "*Carta Responsiva para Prorroga de Manifestación de Construcción*". -----

En conclusión, los predios investigados cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, no obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación), en caso de ser procedente, es atribución de la Alcaldía Cuauhtémoc valorar realizar alguna acción legal en contra del Registro de Manifestación de Construcción señalado ya que fue tramitado al amparo del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017, el cual fue declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional.-----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

3.- En materia ambiental (impacto ambiental, ruido y emisión de partículas)

3.1 Impacto ambiental

De conformidad con el artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, se desprende que las obras o actividades dentro de suelo urbano, en caso de que el proyecto



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

a ejecutar cuente con más de 10,000 m², previamente a su ejecución se requiere obtener la autorización en materia de impacto ambiental. -----

Durante los reconocimientos de hechos se constataron trabajos de construcción con letrero que refiere los datos de la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/00400/2018, folio de ingreso 22214/2017, expediente DEIA-MG-2388/2017. -----

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial mediante oficio PAOT-05-300/300-7569-2019 de fecha 10 de septiembre de 2019, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir copia certificada de la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental para los predios de mérito. -----

En respuesta, mediante oficio DGEIRA/SAJAOC-SUB/0534/2019 de fecha 16 de octubre de 2019, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que localizó la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000400/2018, de fecha 11 de enero de 2018, la cual fue proporcionada en copia certificada, para trabajos de desmantelamiento y conservación de una casona incluida en la relación de inmuebles con valor artístico o monumento artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes e Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto mixto conformado por 2 torres de 58 y 13 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie total de construcción de 73,245.75 m², de la cual 52,864.98 m² corresponde a la superficie sobre nivel de banquetta, con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017. -----

Es de señalar que la resolución mencionada autoriza en forma condicionada el proyecto, las medidas de mitigación y compensación, entre otras, las siguientes: -----

"(...) Agua



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

(...) 8.1 En relación a los impactos ambientales provocados por el incremento del consumo de agua potable requerido por el Proyecto (...) con la finalidad de minimizar dichos impactos sobre recursos hídricos del Domicilio y la zona de influencia del Proyecto (...) deberá contar el documento que acredite la liberación de las condicionantes sobre la infraestructura hidráulica que llegue a imponer dicho organismo desconcentrado de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA).

En caso de que el proyecto aprobado por SACMEX implique variaciones al Proyecto autorizado en la presente Resolución Administrativa que no se apegarán a las condiciones evaluadas por esta DGRA, deberá someterlas a consideración de esta autoridad administrativa en un término no mayor a cinco días hábiles a fin de determinar lo que conforme a derecho corresponda (...) deberá utilizar agua tratada y/o pluvial en el sistema contra incendios, evitándose el uso de agua potable; o bien, deberá presentar la justificación correspondiente (...) Queda prohibido derramar agua potable o verter agua residual, sin previa separación de los sólidos sedimentables al arroyo de la calle, coladeras pluviales o pozos de visita del sistema de drenaje y alcantarillado; así como, descargar o arrojar materiales o residuos que contaminen u obstruyan el flujo de cuerpos receptores (...).-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1309-2023 de fecha 03 de marzo de 2023, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para los predios objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAOC/2174/2023 de fecha 02 de mayo de 2023, a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que mediante Acuerdo Administrativo de Seguimiento de Condicionantes SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/001913/2023 de fecha 24 de abril de 2023, esa Dirección General tuvo por cumplidas las condicionantes 1.0 y 8.2, así mismo por lo que hace a las condicionantes marcadas con 1.1, 1.4, 1.7, 2.0 numeral 7, 2.1, 3.0, 4.0, 5.0, 7.0, 7.1, 9.0, 9.2, 9.3, 11.0, 11.2, 11.4 y 12.1, se requirió a la persona moral información pendiente por presentar o manifestar, a fin de contar con mayores elementos para resolver sobre su cumplimiento. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

En conclusión, los predios investigados cuentan con la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000400/2018, de fecha 11 de enero de 2018. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación), en caso de ser procedente, es atribución de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal, misma que fue tramitada con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación, el cual fue declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional. -----

Por lo anterior, corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia en materia de impacto ambiental y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

3.2 Ruido y emisión de partículas

De conformidad a lo previsto en el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, aplicable al caso de conformidad con lo establecido en el Transitorio QUINTO de la Ley Ambiental de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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

Por otra parte, que el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, hoy Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

por polvos y ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. -----

Durante los reconocimientos de hechos se constataron trabajos de construcción con letrero que refiere los datos de la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/00400/2018, folio de ingreso 22214/2017, expediente DEIA-MG-2388/2017, desde el punto de denuncia no fue posible constatar la generación de emisiones sonoras, en razón de que no se observó la ejecución de trabajos de ningún tipo en los predios objeto de denuncia. Cabe señalar que no se constató la emisión de partículas del interior de los predios objeto de denuncia. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-1355-2020, de fecha 12 de marzo de 2020, se requirió a la persona denunciante proporcionar mayores elementos que permitan determinar la existencia de ruido derivado de los trabajos de construcción ejecutados en los predios denunciados, sin que a la fecha se tenga respuesta por parte de esa persona. -----

Como fue señalado líneas arriba, para los predios de mérito se cuenta con la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000400/2018, de fecha 11 de enero de 2018, la cual fue proporcionada en copia certificada. -----

En ese sentido, en la documental citada con antelación, en el apartado de ruido refiere lo siguiente:

"(...)

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

*Con fundamento en los parámetros técnicos de la Norma Ambiental para el Distrito Federal **NADF-005-AMBT-2013**, todas las actividades relacionadas con los trabajos de preparación del sitio y construcción deben cumplir con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras que corresponden a 65 dB (A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB (A) de las 20:00 a las 06:00 horas; por lo que, deberá presentar, dentro de cada informe trimestral, un informe general elaborado conforme a lo señalado en el punto 7 de la norma en comento, cuyos resultados deberán estar avalados por un laboratorio acreditado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Distrito Federal.*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135
Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

(...)

Con fundamento en los parámetros técnicos de la Norma Oficial Mexicana **NOM-080-SEMANAT-1994**, cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido, generado por los escapes de vehículos automotores que utilicen diesel como combustible, pertenecientes a contratistas, que corresponden a 86 dB (A) para los vehículos con un peso bruto menor a 3,000 kg (tres mil kilogramos), 92 dB(A) para vehículos con un peso bruto mayor a 3,000 kg (tres mil kilogramos) y menor a 10,000 kg (diez mil kilogramos) y 99 dB(A) para los vehículos con un peso bruto mayor a 10,000 kg (diez mil kilogramos).

(...)

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

(...)

Con fundamento en el artículo 22 fracción IV inciso b) de la LMACDSDF, para minimizar las emisiones de ruido, gases y humos a la atmósfera, es necesario exigir a los transportistas que cumplan con los tiempos de afinación y mantenimiento de sus vehículos de carga; así como, con los requerimientos del programa de verificación vehicular correspondiente; para lo cual, deberá presentar los comprobantes de verificación respectivos. (...).

En conclusión, no se constataron emisiones sonoras ni de partículas provenientes de los trabajos de construcción ejecutados en los predios denunciados durante los reconocimientos de hechos.

Por otra parte, corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar acciones de inspección a efecto de hacer cumplir la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, respecto a cumplir con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Los predios ubicados en calle Viena número 10 y Lucerna número 75, colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc les aplica la zonificación HM 4/20 A (Habitacional mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta esto es 1 vivienda por cada 33 m2 de superficie de terreno) y para los predios Av. Paseo de la Reforma número 150, Lucerna 77 y Viena 10, les aplica la zonificación HM 40/20 Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% de superficie de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
2. Les aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que los inmuebles que nos ocupan se encuentran en área de conservación patrimonial y el inmueble ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 150, es un inmueble de valor urbano arquitectónico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la esa Secretaría. -----
3. El inmueble ubicado en Avenida Paseo de la Reforma número 150, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, mientras que los inmuebles ubicados en calle Lucerna número 77 y Viena números 9 y 10 son colindantes a los ya señalados inmuebles de valor artístico por lo que cualquier intervención requieren visto bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos se constató entre otros aspectos, 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-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

- En Avenida Paseo de la Reforma número 150, la existencia de un inmueble preexistente con características arquitectónicas de estilo ecléctico de 2 niveles de altura, el cual ostenta una placa que refiere la leyenda "University Club", así como la página electrónica "www.universitytower.mx". -----
 - En Calle Lucerna número 75, la existencia de un predio con oficinas provisionales conformadas por 2 niveles de altura por contenedores de tipo industrial, así como una estructura semipermanente en la azotea a base de diversos perfiles tubulares y lámina galvanizada, en una sección del predio se realizaban trabajos de soldar en el patio. En el último reconocimiento de hechos se constató que dichas oficinas fueron retiradas. -----
 - En Calle Viena número 10, la existencia de un predio con frente aproximado de 10 metros, en el que se desplanta un inmueble que en su fachada cuenta con revestimiento de loseta de color hueso degradado y diseños de metal, dicho cuerpo constructivo se encuentra concluido y ocupado. -----
 - En los predios de Calle Lucerna número 77 y Viena número 9, inicialmente se constató trabajos de construcción consistente en la construcción de un nivel y la proyección de varillas para el segundo nivel, en el último reconocimiento de hechos, se observó el desplante de un cuerpo constructivo en obra negra, de hasta el momento 19 niveles, construido a base de marcos rígidos aparentemente de concreto armado. En el último reconocimiento de hechos se constató un cuerpo constructivo, del cual no se pudo cuantificar la totalidad de los niveles edificados, en el que se observó la entrada y salida de trabajadores durante dicha diligencia. -----
5. Los predios denunciados cuentan con Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado en los predios denunciados SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017, de fecha 28 de junio de 2017, para la construcción de 2 torres, la primera en los predios ubicados en Av. Paseo de la Reforma número 150, Lucerna 77 y Viena 9 para 58 niveles con un área libre de 378.95 m², una superficie de desplante de 1,763.27 m² y una superficie máxima de construcción de 61,902.43 m² sobre nivel de banquetas y la segunda ubicada en los predios de Lucerna número 75 y Viena 10 para 13



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

niveles, con un área libre de 210.68 m², una superficie de desplante de 594.59 m² y con una superficie máxima de construcción de 5,626.31 m² sobre nivel de banquetta, **no obstante, dicho instrumento fue declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional.**-----

6. Los predios cuentan con Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo con números de folios 52319-151HEOS18, de fecha de expedición del 11 de septiembre de 2018 y 69495-151HEOS17, de fecha de expedición del 01 de noviembre del 2017, Dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial con números SEDUVI/CGDAU/DPCU/3300/2017, de fecha 13 de diciembre de 2017 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2181/2018, de fecha 4 de junio de 2018, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Dictamen de Impacto Urbano Positivo número con folio SEDUVI/DGAU/5692/2017 DGAU.17/DDEIU/057/2017, de fecha 11 de diciembre de 2017.-----
7. Es atribución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, valorar realizar alguna acción legal en contra de los actos referidos en el numeral anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano, ya que fueron tramitados al amparo del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017, el cual fue declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional.-----
8. El proyecto de construcción denunciado no cuenta con visto bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes. -----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-803-2023 y PAOT-05-300/300-2237-2023 de fechas 03 de febrero y 24 de marzo de 2023, así como valorar instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano) a efecto de hacer cumplir las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la 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-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

10. Los predios investigados cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", con folio RMC-005-2018, no obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación), en caso de ser procedente, es atribución de la Alcaldía Cuauhtémoc valorar realizar alguna acción legal en contra del Registro de Manifestación de Construcción señalado ya que fue tramitado al amparo del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/035/2017 de fecha 28 de junio de 2017, el cual fue declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional.-----
11. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, valorar instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
12. Los predios investigados cuentan con la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/000400/2018, de fecha 11 de enero de 2018. No obstante, atendiendo a lo determinado en el apartado de desarrollo urbano (zonificación), en caso de ser procedente, es atribución de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar realizar alguna acción legal en contra de dicha autorización, misma que fue tramitada con base en el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación, el cual fue declarado nulo por la Autoridad Jurisdiccional.-----
13. corresponde a la Secretaria del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia en materia de impacto ambiental y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
14. No se constataron emisiones sonoras ni la emisión de partículas provenientes de los trabajos de construcción ejecutados en los predios denunciados. -----
15. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección a efecto de hacer cumplir la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, respecto a cumplir con los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras y determinar lo que a derecho corresponda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2837-SOT-1135

Y acumulado PAOT-2019-4372-SOT-1622

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, a la Secretaría del Medio Ambiente y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México. -----

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. -----

JAN/CRLG/RCV
11

