



Expediente: PAOT-2022-5023-SOT-1307

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2023

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-2022-5023-SOT-1307, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 05 de septiembre de 2022, esta Subprocuraduría recibió de manera escrita la denuncia ciudadana, a través de la cual una persona que 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos posibles incumplimientos en materias desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción y factibilidad de servicios por las actividades que se ejecutan en Avenida Real de Mayorazgo número 130, colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez; admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.--

### 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 y uso de suelo), construcción y factibilidad de servicios como son: La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

#### En desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción y factibilidad de servicios.

Durante el reconocimiento de hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia en la que se constató, en el predio ubicado en Avenida Real de Mayorazgo número 130, la existencia de 6 edificios consolidados con diversas alturas, uno de ellos, de 5 niveles en el que opera una plaza comercial; en la cual, se constataron trabajos de construcción en la planta baja, con maquinaria, mientras que en los niveles superiores la colocación de acabados en plafones. De igual manera se constató una plaza pública que unen los predios de Real de Mayorazgo número 130 y Avenida Universidad número 1200, en la que se observó en algunas secciones la existencia de varillas y la preparación de una cimbra para un muro con altura aproximada de 1.5 metros sobre nivel de banquetta. En el predio ubicado en Avenida Universidad número 1200 no se constató la ejecución de trabajos de construcción, no obstante se observó la acumulación de arena y la acumulación de



Expediente: PAOT-2022-5023-SOT-1307

desperdicio de materiales; sobre la banqueta de Avenida Universidad se constató la ejecución de trabajos en la banqueta, consistentes en la construcción de una bahía de acceso, sin poder determinar el uso que se le dará y la colocación de adoquines en la misma.-----

De los hechos denunciados, las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2015-2307-SOT-909 y acumulados PAOT-2017-416-SOT-173, PAOT-2017-1431-SOT-607, PAOT-2017-1846-SOT-770, PAOT-2017-2386-SOT-981, PAOT-2018-2161-SOT-912 y PAOT-2018-3696-SOT-1611, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 07 de febrero de 2019, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

1. Al predio ubicado en Avenida Real de Mayorazgo número 130, le aplica la zonificación H3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de superficie libre y densidad baja, esto es una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación HM 6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z, esto es el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) otorgada por la Norma Ordenación sobre Vialidad en Circuito Interior Churubusco y Río Mixcoac, en el tramo I"-E', Avenida Revolución a Plutarco Elías Calles". -----

Al predio ubicado en Avenida Universidad número 1200, le aplica la zonificación H3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de superficie libre y densidad baja una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de superficie total del terreno), así como la zonificación HM6/20/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) concedida por la Norma Ordenación sobre Vialidad en Avenida Universidad, en el tramo T-U de Avenida División del Norte a Circuito Interior Río Churubusco. -----

El proyecto investigado cuenta con el Dictamen por el que se aprueba el polígono de actuación privado, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de un conjunto de usos mixtos, con un desplante total de 54,803.29 m<sup>2</sup>, equivalente al 50% de la superficie de terreno y restante 50% corresponderá al total del área libre, en varias alturas, siendo la mayor de 60 niveles, con una superficie total de construcción en ambos predios de 526,111.00 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta; así también, con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades número de folio ROLU767909, de fecha de expedición 25 de marzo de 2009, que certifica los aprovechamientos antes descritos. -----

Cuenta con oficio SEDUVI/DGDU/1007/2016, mediante el cual la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México autorizó la reconfiguración del potencial constructivo, mediante la relocalización de los usos y destinos dentro de los predios que integran el Polígono de Actuación, incrementando el número máximo de niveles de 60 a 65 niveles, sin que se tenga variación con la altura del proyecto autorizado con anterioridad, toda vez que se reducirá el tamaño del entepiso. -----



Expediente: PAOT-2022-5023-SOT-1307

2. El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Impacto Urbano Positivo número 101/2079 DGAU.09/DEIU/052/2009, de fecha 04 de septiembre de 2009 y Modificación al proyecto de dictamen favorable de estudio de impacto urbano SEDUVI/DGAU/5678/2017 DGAU-17/DEIU/M/014/2017, de fecha 07 de diciembre de 2017, para un proyecto consistente en la edificación de 7 edificios en lugar de los 6 originalmente proyectados en el conjunto de usos mixtos: habitacional, oficinas, comercio y servicios en una superficie total de construcción de 1,028,017.96 m<sup>2</sup> (501,960.96 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueteta y 526,111.00 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueteta), una superficie de desplante de 54,013.57 m<sup>2</sup>, equivalente al 49.28% y de 55,593.01 m<sup>2</sup> de área libre equivalente al 50.72%. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condiciones establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de constatar que el proyecto cumpla plenamente con las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia de impacto urbano. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3726/2018, constatar que el proyecto ejecutado cumple con las densidades e intensidades de construcción, así como la superficie de área libre y cumplimiento de las condicionantes en materia de impacto urbano, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables respecto al cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----
5. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en el predio ubicado en Avenida Real Mayorazgo, número 130, colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez, la existencia de 2 edificios concluidos y ocupados, el primero de 11 niveles con letrero que refiere "Hospital San Ángel Inn" y el segundo de 23 niveles, el cual cuenta con letrero que refiere "Patio Churubusco" y diversos locales y un superama en el sótano; asimismo, se constataron trabajos de construcción de 5 cuerpos constructivos de 21, 33, 4, 2 niveles respectivamente, con letreros con los datos de los Registros de Manifestación de Construcción tipo "C" con folios RBJC-088-11, RBJC-0124-14, RBJ-0222-15 y RBJC-0047-17; sin que se constataran trabajos de construcción en Avenida Universidad, número 1200, se observó la ocupación de la vía pública por una caseta de ventas del desarrollo en calle Real de Mayorazgo, no se constató obstrucción de la vía pública con tapiales, ni derribo de arbolado. -----
6. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio RBJC-0047-17, con vigencia del 28 de febrero de 2017 al 28 de febrero de 2020, para la ampliación y modificación de una construcción de 65 niveles y 9 sótanos con una superficie total de construcción de 230,971.41 m<sup>2</sup>, de los cuales 65,738.37 m<sup>2</sup> están sobre nivel de banqueteta y 165,233.04 m<sup>2</sup> están bajo nivel de banqueteta, con una superficie de desplante de 54,803.29 m<sup>2</sup> equivalente al 50% de la superficie del terreno, así como y Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-0888-11 de fecha 20 de enero de 2012, para una torre de 22 niveles. -----
7. La Dirección de Patrimonio Inmobiliario de la Oficialía Mayor de la Ciudad de México, cuenta con permiso administrativo temporal revocable a título oneroso por 10 años, mediante el cual se crea un espacio público peatonal a nivel de calle, implementando un deprimido. -----





Expediente: PAOT-2022-5023-SOT-1307

8. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, enviar copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" con número de folio RBJC-0047-17, con vigencia del 28 de febrero de 2017 al 28 de febrero de 2020, así como de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corrobore que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones legales pertinentes respecto a la autorización de uso y ocupación con número de folio FBJ-088-11 de fecha 20 de enero de 2012, para una construcción de 22 niveles, toda vez que durante los reconocimientos de hechos se constataron 23 niveles, así como realizar visita de verificación en materia de construcción (falta de colocación de tapiales), y por la ocupación de la vía pública por la caseta de ventas en calle Real de Mayorazgo, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción.-----
10. El proyecto denunciado cuenta con oficio DGSU/DSMU/CO/AL/31/2017, de fecha 19 de abril de 2017, mediante el cual la Jefatura de la Unidad Departamental de Alumbrado de la entonces Delegación Benito Juárez requirió al representante legal la reubicación del poste de alumbrado público a 5 metros hacia Avenida Universidad. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con antecedente de solicitud de retiro de poste de alumbrado público (tipo colonial) ubicados en el perímetro de la obra, en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía a fin de iniciar el procedimiento administrativo correspondiente para su recuperación.-----
11. El proyecto denunciado cuenta con Resolución administrativa en materia de impacto ambiental con número de folio SMA/DGRA/DEIA/5376/2009, de fecha 05 de agosto de 2009 y Resolución administrativa con número de folio SEDEMA/DGRA/DEIA/3955/2014, de fecha 14 de mayo de 2014, para una construcción de 6 edificios con alturas diversas hasta de 60 niveles, en las cuales se contemplan las medidas de mitigación y compensación por el derribo de 119 árboles y el trasplante de 5, así como para las emisiones de partículas a la atmósfera; la Dirección General de Regulación Ambiental emitió acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/002343/2015, de fecha 09 de marzo de 2015, mediante el cual se tuvo por cumplidas las condicionantes relativas a la primera etapa del proyecto denunciado.-----
12. Los trabajos de construcción constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación generan un nivel sonora de 66.10 dB en un horario de 19:00 horas y 73.87 dB en un horario de 12:00, lo cual rebasa el límite máximo de 63 y 65 dB en punto de denuncia y referencia conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con la materia ambiental (ruido), se exhortó al encargado de los trabajos de construcción a cumplir con los niveles permitidos por la norma en comento.-----



Expediente: PAOT-2022-5023-SOT-1307

13. La desarrolladora instrumentó acciones para mitigar el ruido generado por los trabajos de construcción y presentó Planes de Monitoreo y Reducción de Ruido, implementó horario escalonado de actividades y uso de equipo, reforzamiento de barreras perimetrales, programa de suministro de estructuras, programa de montaje, mantenimiento de equipo y maquinaria. -----
14. La entonces Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que derivado del informe técnico de nivel sonoro de fuente emisora elaborado con base en el muestreo obtenido en fecha 20 de septiembre de 2018, no se desprendieron elementos que pudieran determinar que las emisiones de ruido rebasen los límites permisibles conforme a la Norma Ambiental de referencia.-----
15. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental corroborar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados y los trabajos de obra de la 2da etapa, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que el proyecto cumpla plenamente con las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia de impacto ambiental.-----
16. Corresponde a la Dirección de Salvamento Arqueológico de la Coordinación Nacional de Arqueología del Instituto Nacional de Antropología e Historia, corroborar la existencia de vestigios de una aldea teotihuacana, encontrado por los trabajos que se ejecutan en el predio de Avenida Universidad número 1200, en caso afirmativo, realizar las acciones necesarias para salvaguardar los vestigios mencionados (...).-----

El expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Entidad publicado el 03 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Es de señalar que la Resolución Administrativa, dictada en fecha 07 de febrero de 2019, dentro del expediente PAOT-2015-2307-SOT-909 y acumulados PAOT-2017-416-SOT-173, PAOT-2017-1431-SOT-607, PAOT-2017-1846-SOT-770, PAOT-2017-2386-SOT-981, PAOT-2018-2161-SOT-912 y PAOT-2018-3696-SOT-1611, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría [http://www.paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac\\_pub/848\\_RESOL\\_SOT\\_909\\_optimizado.pdf](http://www.paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/848_RESOL_SOT_909_optimizado.pdf); o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad.-----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-5023-SOT-1307

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. -----

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, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.-----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/RCV