



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **31 MAR 2025**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6281-SOT-1576 y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684, PAOT-2024-5526-SOT-1542 y PAOT-2024-6421-SOT-1781, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 08 de noviembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 881, Colonia Josefa Ortiz de Domínguez, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de noviembre de 2022. -----

Con fecha 21 de septiembre de 2023, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 881, Colonia Josefa Ortiz de Domínguez, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de octubre de 2023. -----

Con fechas 05 de agosto y 09 septiembre de 2024, unas personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 881, Colonia Josefa Ortiz de Domínguez, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 19 de agosto y 25 de septiembre de 2024, respectivamente. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, así como se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

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

#### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos los cuales cuentan con publicidad correspondiente a la denominación "SPAZIO 881" anunciando la preventa de departamentos, en donde se observó el desplante de una estructura metálica. Asimismo, en la parte posterior del predio, sobre Calle Francisco Márquez, se identificó un portón metálico de acceso que en la parte superior cuenta con dos lonas con datos de la obra. Posteriormente, se observó el desplante de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura visibles, identificando elementos estructurales adicionales en la parte superior (perfiles rectangulares); constatando actividades de construcción, material de soldadura y trabajadores. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 06 de diciembre de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 18 de octubre de 2023.



**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

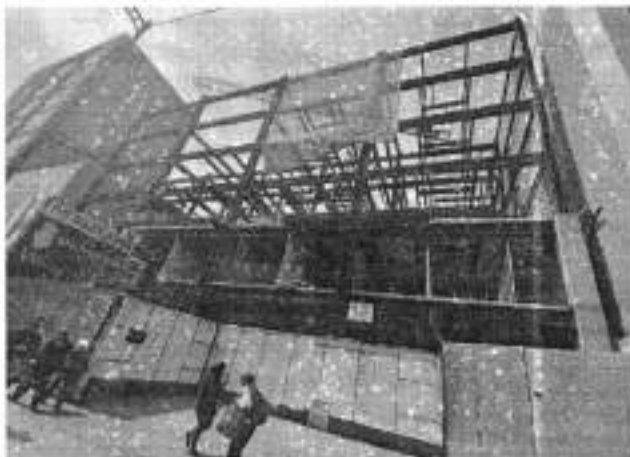
**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2024.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 29 de octubre de 2024.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 12 de marzo de 2025.

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al motor de búsqueda Google, ingresando la publicidad relacionada a "SPAZIO 881", observada en los tapiales metálicos durante los reconocimientos de hechos, obteniendo la página electrónica <https://www.spaziocasasol.mx/spazio-881/>, en la cual se identificó que se trata de un proyecto habitacional de 136 departamentos en la torre A de diferentes características en 15 niveles de altura. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781



### PROYECTO

Quiero Espacio: 881, un espacio de vida y comunidad en el centro de la ciudad.

Este proyecto se desarrolla en un terreno de 1,5 hectáreas, ubicado en el centro de la ciudad, cerca del

estadio de fútbol de la Ciudad de México.

El proyecto se compone de un edificio de 10 niveles, con una superficie construida de 10,000 metros cuadrados, que incluye

estacionamiento.



Edificio



Edificio



Edificio



Edificio



Edificio



Edificio



Fuente: <https://www.spaziocasasol.mx/spazio-881/>

No obstante lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento y restricción de construcción en una franja de 5 m de ancho al frente del predio a partir del alineamiento.

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10516-2022, se hizo de conocimiento a la persona propietaria, poseedora y/o Directora Responsable de la Obra, sobre la investigación que se lleva a cabo en esta Subprocuraduría y se le requirió realizará manifestaciones y aportara las pruebas a fin de que fueran consideradas en la sustanciación del expediente de mérito; sin que al momento de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.

Por otro lado, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1603/2023 la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

la Ciudad de México, remitió copia simple de los siguientes documentos: -----

- Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 881, Colonia Josefa Ortiz de Domínguez, de la entonces Delegación Benito Juárez, SEDUVI/DGDU/A-POL/065/2016, en el que se dictaminó procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/056/2016, ambos de fecha 28 de octubre de 2016, en el dicho Acuerdo se determinó lo siguiente: -----

\*(...)

**CONSIDERANDO**

(...)

II. (...)

Para lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado el 6 de mayo de 2005, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, conforme a la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes, por aplicación de la Norma General de Ordenación número 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.

III. Que conforme al anteproyecto presentado y a la Norma General de Ordenación No. 10 Alturas Máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, en su párrafo 7 donde se contempla el incremento de superficie de desplante hasta un 30% del área libre para uso de estacionamiento, circulaciones y vestíbulos, donde se pretende la construcción de un conjunto para uso habitacional de hasta 379 viviendas en un edificio de hasta 22 niveles, el cual tendrá una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 22,748.61 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,711.62 m<sup>2</sup> en el nivel 1 (P.B.) serán para uso exclusivo de estacionamiento circulaciones y vestíbulos, quedando con un área máxima de desplante de 1,711.62 m<sup>2</sup> y un área libre mínima de 454.99 m<sup>2</sup>; y 21,036.99 m<sup>2</sup> en los niveles 2 al 22 (Primer nivel + 20 niveles) quedando con un área máxima de desplante de 1,299.97 m<sup>2</sup> y un área libre mínima de 866.64 m<sup>2</sup> para uso habitacional.

(...)

V. Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que la relocalización consiste en incrementar el desplante en un 30% del área libre de 1,516.63 m<sup>2</sup> a 1,711.62 m<sup>2</sup> en el nivel 1 (P.B.) para uso exclusivamente de estacionamiento, circulaciones y vestíbulos, y un área libre de 454.99 m<sup>2</sup> por lo que en el nivel 2 (primer nivel) se disminuye el área de desplante de 1,516.63 m<sup>2</sup> a 1,299.97 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 866.64 m<sup>2</sup>; relocalizando 3,822.44 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, de los niveles 2 al 15, hacia los niveles 16 al 22, manteniendo en todo momento los 22,749.40 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

(...)



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

(...)

**PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL PÓLIGONO DE ACTUACIÓN**, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/056/2016 de fecha 28 de octubre de 2016 (...) con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Zonificación	Niveles	Distribución de Niveles	Área libre mínima m <sup>2</sup>	Área Máxima de Desplante m <sup>2</sup>	Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Densidad
Calz. De Tlalpan No. 881	Habitacional Mixto	22 (Veintidós)	Nivel 1 (Planta Baja)	454.99	1,711.62	22,749.40 S.N.B.	Z
			Del nivel 2 al nivel 22 (Primer nivel +20 niveles)	866.64	1,299.97		

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

(...)"

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3135-151GADI17 de fecha 23 de enero de 2017, en el que se certificó que al predio referido le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco. Asimismo, certifica el "(...) ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL PÓLIGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, (...) Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 347, Libro V/2017, Volumen uno, de PÓLIGONOS DE ACTUACIÓN, el 13 de enero de 2017 (...) [en el cual] SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL PÓLIGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/056/2016 de fecha 28 de octubre de 2016 (...)". -----

Al respecto, la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional correspondiente y establece que la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetaran a la superficie del predio, siempre y cuando este cuente con más de 1,000 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 15 m. Adicionalmente, los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias; por tanto, considerando que el predio investigado cuenta con 2,166.61 m<sup>2</sup> de superficie de terreno y un frente mayor de 15 m, puede optar por 15 niveles máximos de altura, restricción lateral mínima de 3 metros y 30% mínimo de área libre. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576**  
**y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684**  
**PAOT-2024-5526-SOT-1542**  
**PAOT-2024-6421-SOT-1781**

Ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, personal adscrito a esta Entidad calculó las intensidades y densidades de construcción permitidas, por lo que se obtuvo lo siguiente: -----

	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m <sup>2</sup>	Niveles	Viviendas
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
Zonificación directa	H/4/20/Z	433.32	20	1,733.28	80	6,933.15	4	lo que indique la zonificación del programa
Norma de Ordenación sobre Vialidad	HM/10/20/Z	433.32	20	1,733.28	80	17,332.80	10	lo que indique la zonificación del programa
Norma 10	HM/15/30	649.98	30	1,516.63	70	22,749.40	15	De acuerdo a proyecto

Tomando en cuenta lo anterior, se tiene que de acuerdo con la zonificación HM/15/30, la superficie máxima de construcción permitida es de 22,749.40 m<sup>2</sup>, considerando un área libre de 649.98 m<sup>2</sup> y superficie de desplante de 1,516.63 m<sup>2</sup>, es decir el 30% y 70% de la superficie total del predio, respectivamente, distribuidos en 15 niveles de construcción; sin embargo, con la constitución del Polígono de Actuación se autoriza un incremento en el desplante del primer nivel del 30% del área libre, de 1,516.63 m<sup>2</sup> a 1,711.62 m<sup>2</sup> para uso exclusivo de estacionamiento, circulaciones y vestíbulos, por lo que a partir del nivel 2 al nivel 15 se disminuye el área de desplante de 1,516.63 m<sup>2</sup> a 1,299.97 m<sup>2</sup>, aumentando el área libre para llegar a 866.64 m<sup>2</sup>, es decir, con la constitución del polígono se aumenta el número de niveles, conservando la superficie máxima de construcción que le concede la zonificación, es decir, 22,749.40 m<sup>2</sup> (sobre nivel medio de banquetas). -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 3 fracción XXII de la Ley de Desarrollo Urbano publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 15 de julio de 2010 y reformada el 02 de septiembre de 2021 (vigente al momento de admisión de la primer denuncia), establece que el polígono de actuación es una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano; a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Asimismo, el artículo 76 de la Ley en comento, prevé que en los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento. En este sentido, la fracción I del presente artículo, señala que los polígonos de actuación se pueden constituir por un predio o dos o más predios colindantes. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781**

No obstante lo anterior, el artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, publicado en Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de marzo de 2018 y reformada el 02 de septiembre de 2022 (vigente al momento de admisión de la primer denuncia), señala que para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, sin incrementar la intensidad máxima de construcción permitida en el predio o predios involucrados, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el aumento o disminución de alturas y áreas libres definiendo nuevos Coeficientes de ocupación del suelo y Coeficientes de Utilización del suelo, la densidad y el número de viviendas sin rebasar el número máximo de viviendas permitidas e intercambiar el potencial de desarrollo entre los inmuebles participantes en el polígono, así como en su caso, la relotificación de los predios participantes para generar una nueva división.

En este sentido, es importante indicar que, los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente, obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo, de ser el caso, relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. -----

Al respecto, el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, prevé que se podrán delimitar y constituir Polígonos de Actuación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta al Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 21 de enero de 2005, en el que se muestran, entre otros, los polígonos de las Áreas de actuación definidas para la Alcaldía Benito Juárez; identificando que el predio de interés se encuentra dentro de los polígonos con Potencial de Reciclamiento, por lo tanto, es susceptible a la aplicación del instrumento denominado Polígono de Actuación. -----



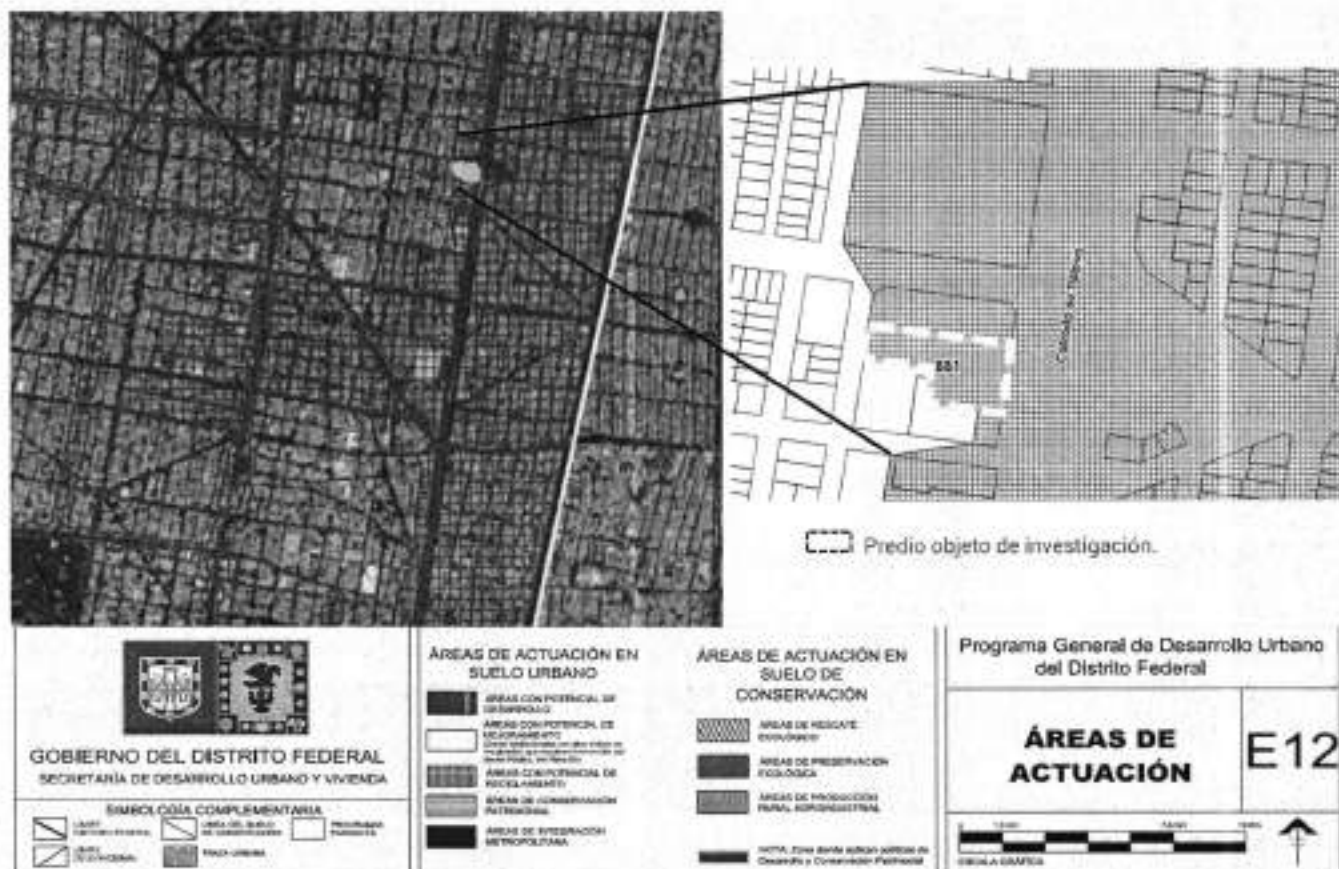


# PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781



Fuente: plano E12 "Áreas de actuación" del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Entidad, realizó consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial el 06 de mayo de 2005, en el que se establece que las Áreas de Actuación se delimitan en cumplimiento a lo establecido en el Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003 y se delimitan de manera específica en el Programa Delegacional, por lo que, se identificó que el predio objeto de investigación se localiza dentro de los polígonos delimitados como Áreas con Potencial de Reciclamiento, por lo tanto, el predio de interés es susceptible de aplicación del instrumento denominado Polígono de Actuación.

En conclusión, si bien es cierto que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde las zonificaciones H/4/20/Z y HM/10/20/Z, también lo es que, se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781**

construcción al fondo y laterales", que le concede la zonificación HM/15/30 (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). En consecuencia, derivado de la zonificación otorgada por la Norma 10 se constituyó un Polígono de Actuación, de conformidad con el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/DGDU/A-POL/065/2016 de fecha 26 de octubre de 2016, en el cual se determinó una zonificación habitacional mixta, así como el incremento en los niveles conservando la superficie máxima de construcción que le concede la zonificación HM/15/30, es decir, 22,749.40 m<sup>2</sup>. -----

Adicionalmente, es de señalar que el predio, se encuentra dentro de los polígonos delimitados como Áreas con Potencial de Reciclamiento, es decir, es susceptible de la aplicación del instrumento denominado Polígono de Actuación de conformidad con lo establecido en el Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, publicados en la Gaceta Oficial el 21 de enero de 2005 y 06 de mayo de 2005, respectivamente. -----

## **2.- En materia de construcción (obra nueva)**

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos los cuales cuentan con publicidad correspondiente a la denominación "SPAZIO 881". Asimismo, en la parte posterior del predio, se identificó un portón metálico de acceso observando en la parte superior dos lonas con los siguientes datos: "(...) *Manifestación de Construcción Tipo "C" Folio FABJ-0093-20 (...) Fecha De Recepción: 10 de diciembre del 2020, Fecha de Vencimiento: 10 de diciembre del 2023 (...) y (...) Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General Folio 5298/2018; Expediente DEIA-MG-1052/201 (...) No. departamentos: 220; 22,749.90 m<sup>2</sup> de construcción S.N.B.; 6,499.83 m<sup>2</sup> de construcción B.N.B. (...)*", constatando actividades de construcción de obra nueva, consistentes en el armado de una estructura metálica de aproximadamente 6m de altura, así como material y herramienta. Posteriormente, se constataron trabajos de construcción de obra nueva identificando el desplante de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura visibles, y elementos estructurales adicionales en la parte superior (perfiles rectangulares), así como a trabajadores realizando actividades de soldadura. Asimismo se observó una lona con los siguientes datos: "(...) *Prórroga Registro de Manifestación de Construcción Tipo C: FABJ-349-BIS, Fecha de expedición: 10-12-2023. Fecha de vencimiento: 10-12-2024 (...)*". -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, deberán registrar a través de la Plataforma Digital la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2418, la Dirección de Desarrollo Urbano de la entonces Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos, ahora Dirección



**CIUDAD DE MÉXICO**

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-399-16 con vigencia del 09 de diciembre de 2016 al 09 de diciembre de 2019, en modalidad de obra nueva para la construcción de un proyecto habitacional de 95 viviendas en 15 niveles de altura, con un área de desplante de 1,151.49 m<sup>2</sup> (53%), superficie de área libre de 1,015.12 m<sup>2</sup> (47%), superficie total de construcción de 13,785.81 m<sup>2</sup> (9,176.12 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueteta y 4,609.69 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueteta). -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FABJ-0031-20 con vigencia del 30 marzo de 2020 al 30 de marzo de 2023, en modalidad de modificación para la reducción de 1,525.03 m<sup>2</sup> de 13,785.81 m<sup>2</sup> existentes, resultando la construcción de un proyecto habitacional de 128 viviendas en 13 niveles de altura, con un área de desplante de 765.42 m<sup>2</sup> (35.33%), superficie de área libre de 1,401.19 m<sup>2</sup> (64.67%), superficie total de construcción de 12,260.78 m<sup>2</sup> (9,946.71 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueteta y 2,314.07 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueteta). -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FABJ-0093-20 con vigencia del 10 diciembre de 2020 al 10 de diciembre de 2023, en modalidad de ampliación de 9,084.10 m<sup>2</sup> a los 12,260.78 m<sup>2</sup> existentes, resultando la construcción de un proyecto habitacional de 200 viviendas en 15 niveles de altura, con un área de desplante de 1,504.57 m<sup>2</sup> (69.44%), superficie de área libre de 662.04 m<sup>2</sup> (30.56%), superficie total de construcción de 21,344.88 m<sup>2</sup> (17,715.28 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueteta y 3,629.60 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueteta). -----

Asimismo, en dicho oficio y mediante el oficio DGJGNU/DNDU/02239/2024 permitió a personal de esta Entidad la consulta del expediente formado en esa Dirección, obteniendo copia simple de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 1305 con fecha de expedición del 31 de julio de 2018 con una superficie del predio de 2,166.61 m<sup>2</sup> y restricción frontal de 5 m. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 4091-151BRR016 con fecha de expedición de 09 de febrero de 2016, en el que se certificó que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Río Churubusco; asimismo le aplica la zonificación HM/15/30/Z (Habitacional mixto, 15 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de por cada vivienda) que le concede la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", en una superficie del predio de 2,166.61 m<sup>2</sup>, con una superficie máxima de construcción de 22,749.40 m<sup>2</sup>. --

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 27614-151DUJO19 de fecha de expedición 12 de agosto de 2019, en el que se certificó que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Río Churubusco; así como la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales". -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 2925-151DUJO20 de fecha de expedición 27 de marzo de 2020, en el que se certificó que al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Río Churubusco; así como la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales". Asimismo, se certificó el "(...) ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO (...) [en el cual] SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/056/2016 de fecha 28 de octubre de 2016 (...). -----
- Escrito de fecha 20 de marzo de 2024, recibido en la Subdirección de Normatividad y Licencias de la Alcaldía Benito Juárez el día 22 de marzo de 2024, a través del cual el Director Responsable de Obra manifestó lo siguiente: "(...) iniciaron obra sin avisar a ningún perito, sin firmar la manifestación correspondiente (...) no estuvimos de acuerdo en llevar la responsabilidad por la situación mencionada, por lo cual al comunicarles nuestro desistimiento a los representantes legales y (...) solicitamos ante el IPSC [Instituto para la Seguridad de las Construcciones] una comparecencia circunstanciada para darnos de baja y que estos presentaran los sustitutos correspondientes (...) Sin embargo esto no fue suficiente para que estos tomarán las medidas legales y normatividades correspondientes para seguir con su obra, sino que además ingresaron una prórroga de la obra con fecha de: 30 de Noviembre del 2023 y No. de FOLIO: 0349-BIS, para seguir con el proceso de obra, pero con nuestros nombres y con firmas apócrifas (...) por lo cual manifiesto el presente para que se tomen las medidas y líneas legales y normatividades correspondientes para que no se me involucre en ningún ilícito o irresponsabilidad que esté relacionado al respecto (...)". -----





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576**  
**y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684**  
**PAOT-2024-5526-SOT-1542**  
**PAOT-2024-6421-SOT-1781**

Asimismo, de los anexos presentados con dicho escrito se desprende el Acta Administrativa de fecha 2 de agosto de 2023, folio 052/ISCDF/SCDROCR/2023, respecto al retiro de Responsiva de Director Responsable de Obra con registro DRO-1609 y Corresponsable en Seguridad Estructural con registro CSE-0130-N1, para la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 881, Colonia Josefa Ortiz de Domínguez, Alcaldía Benito Juárez. -----

- Oficio SEDUVI/DGPU/DCT/8002/2023 de fecha 31 de agosto de 2023 emitido por la entonces Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por medio del cual informó a la Alcaldía Benito Juárez que en cumplimiento al artículo 40 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México proporciona copia simple del Acta Administrativa de retiro de Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con registro C/DUyA-0602 y Corresponsable en Instalaciones con registro C/I-0155 de fecha 05 de julio de 2023, folio SEDUVI/DGPU/DCT/7753/2023.

En razón de lo anterior, y del análisis realizado por esta Subprocuraduría se tiene lo siguiente: -----

	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-399-16 Obra nueva	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0031-20 Modificación	Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio V1- FBJ-0093-20 Ampliación
Superficie del predio	2,166.61 m <sup>2</sup>		
Viviendas	55	128	200
Número de niveles	15	13	15
Superficie total de área libre	1,015.12 m <sup>2</sup> (47 %)	1,401.19 m <sup>2</sup> (64.67 %)	662.04 m <sup>2</sup> (30.56 %)
Superficie de desplante	1,151.49 m <sup>2</sup> (53 %)	765.42 m <sup>2</sup> (35.33 %)	1,504.57 m <sup>2</sup> (69.44 %)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	9,176.12 m <sup>2</sup>	9,946.71 m <sup>2</sup>	17,715.28 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta	4,609.69 m <sup>2</sup>	2,314.07 m <sup>2</sup>	3,629.60 m <sup>2</sup>
Superficie total de construcción	13,785.81 m <sup>2</sup>	12,260.78 m <sup>2</sup> (reducción de 1,525.03 m <sup>2</sup> respecto a lo existente)	21,344.88 m <sup>2</sup> (ampliación de 9,084.10 m <sup>2</sup> respecto a lo existente)
Sótanos	3	2	2

En este sentido, se tiene que en el predio en cuestión se pretende desarrollar un proyecto de construcción de obra nueva de un conjunto habitacional para 200 viviendas en 15 niveles de altura de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FBJ-0093-20 con vigencia del 10 diciembre de



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781**

2020 al 10 de diciembre de 2023, en modalidad de ampliación, el cual cumple con el número de niveles, viviendas permitidas, superficie de área libre y superficie máxima de construcción, especificado en la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 2925-151DUJO20 de fecha de expedición 27 de marzo de 2020. No obstante lo anterior, de la consulta realizada el expediente formado en la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, no se identificó la existencia de alguna Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20, por lo que actualmente dicho Registro ya no se encuentra vigente; sin embargo, del último reconocimiento de hechos realizado, se constataron actividades de construcción en el predio de mérito identificando una lona que ostenta la Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C: FABJ-349-BIS, Fecha de expedición: 10-12-2023. Fecha de vencimiento: 10-12-2024. -----

Ahora bien, es importante señalar que el artículo 40 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece las funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables, en las obra y casos para los que hayan otorgado su responsiva, asimismo señala que la Administración Pública de la Ciudad de México ordenará la suspensión de la obra cuando el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo Director Responsable de Obra y/o Corresponsable. -----

Adicionalmente el artículo 249 fracción X de dicho Reglamento, prevé que independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución cuando, entre otras, la obra se ejecute sin la intervención y vigilancia, en su caso del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en los términos de ese Reglamento. -----

En conclusión, se constataron actividades de construcción de obra nueva del proyecto denominado "SPAZIO 881", consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura y elementos estructurales adicionales en la parte superior (perfiles rectangulares), actividades que se pretenden amparar con la Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20 con número de folio 0349 BIS de fecha 30 de noviembre de 2023; sin embargo de la consulta al expediente formado en la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, no se identificó la existencia de dicha Prorroga, y actualmente el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20 carece de vigencia, toda vez que, este tenía vigencia hasta el 10 de diciembre de 2023, es decir, se llevan a cabo actividades de construcción sin contar con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, de las documentales que obran en el expediente, se tiene conocimiento que en fecha 05 de julio y 02 de agosto de 2023 se emitieron actas administrativas relacionadas con el retiro de las responsivas del Director Responsable de Obra con registro DRO-1609, Corresponsable en Seguridad Estructural con registro CSE-0130-N1, Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con registro C/DUyA-0602 y Corresponsable en Instalaciones con registro C/I-0155, sin embargo, las actividades de construcción continúan realizándose omitiendo lo establecido en el artículo 40 del Reglamento en comento. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781**

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20, y si el propietario y/o representante legal del predio objeto de investigación llevó a cabo la sustitución del Director Responsable de Obra y Corresponsables, y en caso contrario, en coordinación con la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana realizar las acciones procedentes con la finalidad de clausurar las actividades de construcción en términos de lo establecido en el artículo 249 fracción X del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Asimismo corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez iniciar procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de investigación no cuentan con Registro y/o Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción, ni con Director Responsable de Obra y Corresponsables, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

**3.- En materia ambiental (ruido)**

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos los cuales cuentan con publicidad correspondiente a la denominación "SPAZIO 881", en el cual se constataron trabajos de construcción de obra nueva identificando una estructura metálica de aproximadamente 12 m de altura, y una grúa tipo torre, así como a trabajadores realizando actividades de soldadura, percibiendo emisiones sonoras. -----

En este sentido, es importante señalar que, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México dispone que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. En este orden de ideas, los artículos 123 y 151 de la entonces vigente Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establecen que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, por lo que, todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en estas. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras en la Ciudad de México; los cuales son: 65 dB(A) de las 06:00 a las 20:00 horas y de 62 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas en punto de referencia; mientras que en punto de denuncia son de 63 dB(A) de las 06:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 06:00 horas. -----





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781**

Al respecto, mediante oficio, PAOT-05-300/300-10968-2023 esta Entidad hizo de conocimiento a la persona propietaria, poseedora y/o Directora Responsable de la Obra, sobre la investigación que se lleva a cabo en esta Subprocuraduría y se le exhortó a realizar las acciones tendientes a mitigar las emisiones sonoras generadas por las actividades que se llevan a cabo en el predio en cuestión, en cumplimiento a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, sin que al momento de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Aunado a lo anterior, a efecto de mejor, en fecha 23 de agosto de 2024 personal adscrito a esta Entidad, estableció comunicación vía telefónica con una de las personas denunciantes con la finalidad de obtener información acerca de las emisiones sonoras, así como de la regularidad en que se presentan, por lo que, se programó cita ese mismo día a efecto de realizar el estudio correspondiente; sin embargo, al momento de la visita no se constataron actividades de construcción ni se percibieron emisiones sonoras. -----

Posteriormente, en fecha 29 de agosto de 2024, se realizó nueva llamada telefónica, sin embargo, la persona denunciante manifestó que el ruido disminuyó considerablemente, por lo que solicito se le brindará un periodo de tiempo para realizar una bitácora de horarios en los que se presenta el ruido para proporcionar día y hora para realizar la medición correspondiente. Por último, en fecha 11 de octubre de 2024 personal adscrito a esta Entidad nuevamente estableció comunicación vía telefónica, no obstante la persona manifestó que el ruido disminuyó, toda vez que, las actividades de construcción se realizan en ciertos periodos por lo que ya no cree conveniente llevar a cabo el estudio de emisiones sonoras. -----

En conclusión, se constataron actividades de construcción de obra nueva del proyecto denominado "SPAZIO 881", consistentes en el desplante de una estructura metálica de aproximadamente 12 metros de altura, mismas que generaban emisiones sonoras; sin embargo las emisiones sonoras ya no se presentan con la misma regularidad e intensidad. -----

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

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco. Adicionalmente, al contar con 2,166.61 m<sup>2</sup> de superficie de terreno y un frente mayor de 15 m, se





**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

encuentra sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", por lo que, puede optar por 15 niveles máximos de altura, restricción lateral mínima de 3 metros y 30% mínimo de área libre. -----

2. Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio delimitado por tapiales metálicos con publicidad correspondiente a la denominación "SPAZIO 881", así como diversas lonas con datos de la obra, observando actividades de construcción y el desplante de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura y elementos estructurales adicionales en la parte superior del mismo, y se percibieron emisiones sonoras. -----
3. La Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano ahora Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, cuenta con las siguientes documentales:
  - a) Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/DGDU/A-POL/065/2016, en el que se dictaminó procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/056/2016, ambos de fecha 28 de octubre de 2016, para la zonificación Habitacional mixto, 22 niveles y 22,749.40 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción; considerando la relocalización de los usos del suelo conforme a la zonificación HM/15/30/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma General de Ordenación número 10. -----
  - b) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3135-151GADI17 de fecha 23 de enero de 2017, en el que se certificó que al predio referido le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad, Calzada de Tlalpan; tramo Z-A' de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco. Adicionalmente, se certificó el "(...) ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, (...) Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 347, Libro V/2017, Volumen uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 13 de enero de 2017 (...) [en el cual] SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/056/2016 de fecha 28 de octubre de 2016 (...)". -----
4. El Programa General de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) publicado en la Gaceta Oficial el 31 de diciembre de 2003, establece que se podrán delimitar y



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

constituir Polígonos de Actuación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo. En este sentido, de la consulta al Decreto de Delimitación de las Áreas de Actuación de dicho Programa y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, publicados en la Gaceta Oficial el 21 de enero de 2005 y 06 de mayo de 2005, respectivamente, el predio de interés se encuentran dentro de los polígonos delimitados como Áreas con Potencial de Reciclamiento, por lo tanto, es susceptible de aplicación del instrumento denominado Polígono de Actuación. -----

5. La entonces Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos ahora Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con las siguientes documentales: -----
- a) Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-399-16 con vigencia del 09 de diciembre de 2016 al 09 de diciembre de 2019, en modalidad de obra nueva para la construcción de un proyecto habitacional de 95 viviendas en 15 niveles de altura, con un área de desplante de 1,151.49 m<sup>2</sup> (53%), superficie de área libre de 1,015.12 m<sup>2</sup> (47%), superficie total de construcción de 13,785.81 m<sup>2</sup> (9,176.12 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta y 4,609.69 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta). -----
  - b) Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FABJ-0031-20 con vigencia del 30 marzo de 2020 al 30 de marzo de 2023, en modalidad de modificación para la reducción de 1,525.03 m<sup>2</sup> de 13,785.81 m<sup>2</sup> existentes, resultando la construcción de un proyecto habitacional de 128 viviendas en 13 niveles de altura, con un área de desplante de 765.42 m<sup>2</sup> (35.33%), superficie de área libre de 1,401.19 m<sup>2</sup> (64.67%), superficie total de construcción de 12,260.78 m<sup>2</sup> (9,946.71 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta y 2,314.07 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta). -----
  - c) Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FABJ-0093-20 con vigencia del 10 diciembre de 2020 al 10 de diciembre de 2023, en modalidad de ampliación de 9,084.10 m<sup>2</sup> a los 12,260.78 m<sup>2</sup> existentes, resultando la construcción de un proyecto habitacional de 200 viviendas en 15 niveles de altura, con un área de desplante de 1,504.57 m<sup>2</sup> (69.44%), superficie de área libre de 662.04 m<sup>2</sup> (30.56%), superficie total de construcción de 21,344.88 m<sup>2</sup> (17,715.28 m<sup>2</sup> de construcción sobre nivel de banqueta y 3,629.60 m<sup>2</sup> de construcción bajo nivel de banqueta). -----
  - d) Acta Administrativa de fecha 2 de agosto de 2023, folio 052/ISCDF/SCDROCR/2023, respecto al retiro de Responsiva de Director Responsable de Obra con registro DRO-1609 y Corresponsable en Seguridad Estructural con registro CSE-0130-N1 y Acta Administrativa de retiro de Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con registro C/DUyA-0602 y



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

Corresponsable en Instalaciones con registro C/I-0155 de fecha 05 de julio de 2023, folio SEDUVI/DGPU/DCT/7753/2023. -----

6. Los trabajos construcción del proyecto "SPAZIO 881", consistentes en el despiante de un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura visibles y elementos estructurales adicionales, contaron con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20, en modalidad de ampliación, el cual cumple con el número de niveles, viviendas permitidas, superficie de área libre y superficie máxima de construcción, especificado en la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número 2925-151DUJO20 de fecha de expedición 27 de marzo de 2020; sin embargo, dicho Registro carece de vigencia, toda vez que, este tenía vigencia hasta el 10 de diciembre de 2023, es decir, se llevan a cabo actividades de construcción sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, no obstante, las mismas pretenden ser amparadas con la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20 con número de folio 0349 BIS de fecha 30 de noviembre de 2023; sin embargo de la consulta al expediente formado en la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, no se identificó la existencia de dicha Prórroga. Asimismo, al no contar con Director Responsable de Obra y Corresponsables, dichas actividades no pueden realizarse de conformidad con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio FABJ-0093-20, y si el propietario y/o representante legal del predio objeto de investigación llevó a cabo la sustitución del Director Responsable de Obra y Corresponsables, y en caso contrario, en coordinación con la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana realizar las acciones procedentes con la finalidad de clausurar las actividades de construcción en términos de lo establecido en el artículo 249 fracción X del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana de la Alcaldía Benito Juárez iniciar procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que, las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de investigación no cuentan con Registro y/o Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción ni con Director Responsable de Obra y Corresponsables, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-6281-SOT-1576  
y acumulados PAOT-2023-6054-SOT-1684  
PAOT-2024-5526-SOT-1542  
PAOT-2024-6421-SOT-1781

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

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección de Normatividad para el Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica, Gobierno y Normatividad Urbana ambas de la Alcaldía Benito Juárez. -----

**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 el D.A.H Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

RMES/ADLCT