



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 MAR 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, artículo 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6500-SOT-1626 y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744, PAOT-2022-6903-SOT-1751, PAOT-2023-515-SOT-159, PAOT-2023-1189-SOT-355, PAOT-2023-1346-SOT-399 y PAOT-2023-1359-SOT-405, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 24 de noviembre, 14 y 15 de diciembre de 2022, así como 19 de enero, 27 de febrero y 07 de marzo de 2023, siete personas ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), desarrollo urbano (conservación patrimonial), ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios, por las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 08 de diciembre de 2022, 11 y 12 de enero, 02 de febrero, 07, 13 y 22 de marzo de 2023. --

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos denunciados corresponden al predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.

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

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

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), desarrollo urbano (conservación patrimonial), factibilidad de servicios y ambiental (ruido y vibraciones), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de movilidad, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición y obra nueva), desarrollo urbano (conservación patrimonial), factibilidad de servicios, movilidad y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, el Reglamento de la Ley de Movilidad, y el Reglamento de Construcciones, todos para la ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. --

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



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744

PAOT-2022-6903-SOT-1751

PAOT-2023-515-SOT-159

PAOT-2023-1189-SOT-355

PAOT-2023-1346-SOT-399

PAOT-2023-1359-SOT-405

### 1.- En materia de Construcción (demolición obra nueva) y desarrollo urbano (Conservación Patrimonial)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial (son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación). Por lo que, para cualquier intervención, es necesario tramitar Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y Dictamen u Opinión Técnica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 20 de enero de 2023 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82 se encuentra delimitado por tapiales metálicos, en los cuales se exhibió únicamente el oficio SEDUVI/DGPU/2557/2022, sin contar con letrero con información de la obra. Al interior se identificó la presencia de trabajadores, así como material, maquinaria y emisiones sonoras, asimismo se constataron trabajos de excavación y cimentación. Es de señalar que los trabajos que se realizan en el sitio investigado corresponden únicamente al inmueble ubicado en Calle Vasconcelos número 82, toda vez que el inmueble identificado como Calle Vasconcelos número 86 cuenta con sellos de clausura bajo un procedimiento distinto.

Asimismo, de la consulta realizada a la herramienta multitemporal Streetview de la aplicación Google Maps, se da cuenta que en imagen de fecha enero de 2022 el predio investigado contó con una edificación preexistente de un nivel que era ocupada como accesoria, en imagen de fecha junio del mismo año se identificaron trabajos de demolición de dicha edificación, mientras que en imagen de fecha octubre del citado año se constató que el predio de mérito contaba con tapiales, malla sombra y sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Cuauhtémoc, como se presenta en las siguientes imágenes:



Ahora bien, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-0364-2023 al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra, documentales con las cuales acreditará los trabajos constatados. Al respecto, una persona que se ostentó como apoderado legal del inmueble objeto de denuncia presentó escrito recibido en fecha 30 de enero de 2023, en el cual manifestó que los inmuebles ubicados en Circuito Interior José



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

Vasconcelos número 82 y 86 no tienen relación alguna, por lo que no existe fusión de predios, asimismo, presentó, entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

- Instrumento notarial mediante el cual se acredita la personalidad del apoderado legal.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 1069 y fecha de expedición del 08 de septiembre de 2021 para el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82.
- Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo Digital con número de folio 46200-151-TORA22D y fecha de expedición del 03 de agosto de 2022, instrumento mediante el cual se acredita la zonificación HM/15/30/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), superficie máxima de construcción de 4,594.82 m<sup>2</sup> y superficie de predio de 437.60 m<sup>2</sup>.
- Medidas de Protección a colindancias, mediante el cual se describen delimitaciones aproximadas de 11.95 m al noreste con Calle José Vasconcelos y al suroeste, sureste y noreste con propiedades privadas en 36.36 m, 12 m y 36.39 m respectivamente; asimismo se describe un patio de iluminación y ventilación en las colindancias laterales y posterior del predio. En este sentido la medida de protección de acuerdo a dicha documental consiste en la colocación de tapiales metálicos y malla sombra sobre las colindancias.
- Estudio de mecánica de suelos.
- Oficio 1456-C/1380 de fecha 16 de agosto de 2021, emitido por la Subdirección de Proyectos y Obras adscrito a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el cual se desprende solicitud de información sobre inmuebles de valor artístico, documental en la cual se señala que el predio de mérito no se encuentra en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con algún inmueble incluido en dicha relación, por lo que dicha Autoridad no tiene injerencia en emitir opinión técnica alguna.
- Oficio 401.3S.1-2021/1697 de fecha 16 de agosto de 2021, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se describe que el predio objeto de denuncia no está considerado ni es colindante a monumentos históricos y se ubica fuera de los límites de zona histórica, por lo que esa Autoridad no tiene competencia en el mismo.
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2696/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se desprende el Dictamen técnico a modificación de proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial respecto al oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2776/2027 en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 60.00 m<sup>2</sup> en un nivel y proyecto de obra nueva para 39 viviendas en 15 niveles (sótano + P.B + 14 niveles) con una altura de 46.50 metros al piso terminado de la azotea, superficie de construcción de obra nueva S.N.B de 4,352.17 m<sup>2</sup> y una superficie B.N.B de 436.52 m<sup>2</sup> para una capacidad de 55 cajones de estacionamiento (sótano, P.B, 1<sup>o</sup> y 2<sup>o</sup> nivel). En este sentido, dicha documental señala que se realizó la modificación al proyecto de obra nueva consistente en un aumento en el número de viviendas, la integración de espacios para oficinas y el incremento en la superficie de construcción S.N.B, por lo que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la modificación del proyecto de obra nueva para 72 viviendas y 15 oficinas, en 15 niveles de altura (Sótano, semisótano, P.B. + 14 niveles) con altura a nivel de piso terminado en azotea de 46.80 metros, con una superficie de construcción S.N.B. de 4,514.45 m<sup>2</sup>, 1 sótano, semisótano proporcionando 23



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

cajones de estacionamiento y 10 espacios para bicicleta con superficie de construcción B.N.B de 909.57 m<sup>2</sup>.

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3085/2022 de fecha 12 de octubre de 2022, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relacionado con alcance al oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2696/2022, mediante el cual se modificó la superficie de construcción S.N.B, agregándose 42.56 m<sup>2</sup> que contemplan losa tapa de la azotea (elevador 7 ductos) a los 4,514.45 m<sup>2</sup> de superficie registrada previamente, actualizándose un total de 4,557.01 m<sup>2</sup> de superficie S.N.B para el proyecto ubicado en el predio de mérito.
- Trámite de Solicitud de Registro para Proyectos de Construcción en Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México con fecha de ingreso del 09 de septiembre de 2021, con sello de recepción por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de la ciudad de México de fecha 30 de septiembre de 2021 y folio de Registro AFR/05-OME-HM/2021 para el predio objeto de denuncia.
- Aviso de registro al Acuerdo de facilidades para Av. Paseo de la Reforma con número de oficio S-34/SEDUVI/422/2021 de fecha 17 de agosto de 2021 para el predio objeto de denuncia, mediante el cual se inscribió el proyecto denominado "Vasconcelos 82" al "Acuerdo de facilidades Administrativas para la realización de Proyectos Inmobiliarios en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México" con folio de registro AFR2021-008 con una vigencia de seis meses. Asimismo, el particular presentó dos prórrogas con oficios SEDUVI/DGPU/0761/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 que concedió tres meses adicionales y SEDUVI/DGPU/2527/2022 de fecha 13 de junio de 2022 en el que se señala como fecha límite para la regularización de las obras el día 31 de diciembre de 2022.
- Reporte fotográfico del interior del predio.
- Planos Arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas.

Es importante señalar que de las documentales ofrecidas como medios probatorios, el particular no presentó **Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición, Constancia de Publicitación Vecinal ni Registro de Manifestación de Construcción**, para el proyecto de obra nueva en el predio objeto de denuncia; asimismo, el particular señaló que se solicitó nuevamente el registro al Acuerdo de facilidades ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México sin presentar documental alguna que ampare dicha manifestación. --

Ahora bien, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio AC/DGJSL/SCI/103/2023 de fecha 12 de enero de 2023, la **Jefatura de Unidad Departamental de Calificación de Obras y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc**, informó que en fecha 28 de octubre de 2022 se emitió **Acuerdo de Levantamiento Definitivo de Clausura número AC/DGJSL/ALD-JGMR/038/2022 del procedimiento AC/DGG/SVR/OVO/586/2021**, para el inmueble ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, mediante el cual en su punto **TERCERO se ordenó el levantamiento definitivo del estado de clausura total, así como dejar sin efecto las multas equivalentes al cinco por ciento de la construcción, al encuadrarse en los supuestos del artículo 140 de la Ley de Procedimiento Administrativo para la Ciudad de México**, lo anterior, toda vez que el particular presentó en fecha 24 de octubre de 2022, entre otras documentales, el oficio S-34/SEDUVI/422/2021 de fecha 17 de agosto de 2021 relacionado con el Aviso de registro al Acuerdo de facilidades para Av. Paseo de la Reforma para el proyecto "Vasconcelos 82", así como sus dos prórrogas con oficios SEDUVI/DGPU/0761/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 y SEDUVI/DGPU/2527/2022 de fecha 13 de junio de 2022, concatenado con lo establecido en el numeral **QUINTO párrafo del Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias**, publicado en la **Gaceta Oficial de la Ciudad de México** el día 04 de agosto de 2021. --



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

Lo anterior, en inteligencia de que en el momento de la emisión del referido acuerdo, se encontraban vigentes las dos prórrogas con oficios SEDUVI/DGPU/0761/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 y SEDUVI/DGPU/2527/2022 de fecha 13 de junio de 2022, concatenado con lo establecido en el numeral QUINTO párrafo del Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias, publicado en la gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 04 de agosto de 2021, situación que actualmente no se configura, tal como será referido en los párrafos siguientes.

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGPU/0183/2023 de fecha 31 de enero de 2023, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que corroboró la emisión de los oficios S-34/SEDUVI/422/2021, SEDUVI/DGPU/0761/2022 y SEDUVI/DGPU/2527/2022, relacionado con Aviso de registro al Acuerdo de facilidades para Av. Paseo de la Reforma y sus dos prórrogas respectivamente, documentales que fueron presentadas por el particular; no obstante lo anterior, esa Dirección **emitió el oficio SEDUVI/DGPU/5131/2022 de fecha 05 de diciembre de 2022 relacionado con Solicitud de Prórroga no procedente para el proyecto "Vasconcelos 82" y número de registro AFR2021-008**, documental que no fue presentada por el particular en el escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 30 de enero de 2023, y en la que se desprende que no es procedente una tercera prórroga para dicho proyecto, por lo que las **obras debieron regularizarse a más tardar el día 31 de diciembre de 2022, de lo contrario se constituyen la cancelación del registro, las personas interesadas deberán suspender de manera inmediata la realización del proyecto y se encontrarán obligados a observar las disposiciones normativas que se señalan en la materia; para que, en su caso las autoridades correspondientes impongan las medidas y sanciones a las que haya lugar, lo que en el caso particular no acontece al constatarse durante los reconocimientos de hechos trabajos de obra en una fecha posterior a la señalada como límite en dicho oficio.**

A mayor abundamiento con lo señalado en el párrafo que antecede, el Aviso por el que se da a conocer el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de proyectos inmobiliarios en la avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México de fecha 24 de marzo de 2020, así como los Avisos de Modificación del citado Acuerdo de fechas 11 de junio y 27 de julio del 2021, todos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, establece en su Numeral 4 que las personas interesadas en sujetarse al citado Acuerdo **podrán solicitar prórroga hasta por dos ocasiones** mediante escrito dirigido a la autoridad competente, con 5 días hábiles previos al vencimiento del plazo establecido, debiendo justificar los motivos que le impiden el cumplimiento de dicho término. **Si se persiste en el incumplimiento de sus obligaciones las autoridades actuarán conforme a derecho corresponda.** En el entendido de que las obras deberán regularizarse a más tardar el **31 de diciembre de 2022**.

En razón de lo anterior, **toda vez que el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc contó con dos prórrogas, no es susceptible de solicitar de nueva cuenta el registro al multicitado Acuerdo, en consecuencia, el particular debió contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente antes del 31 de diciembre de 2022.**

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios AC/DGODU/0071/2023 y AC/DGODU/0258/2023 de fechas 12 y 31 de enero de 2023 respectivamente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que **no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción (demolición y obra nueva) para el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, aunado a que el particular no presentó **Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición, Constancia de Publicitación Vecinal ni Registro de Manifestación de Construcción**, para el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de denuncia por lo que incumple con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; razón



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744

PAOT-2022-6903-SOT-1751

PAOT-2023-515-SOT-159

PAOT-2023-1189-SOT-355

PAOT-2023-1346-SOT-399

PAOT-2023-1359-SOT-405

por la cual, esa Dirección General emitió los oficios AC/DGODU/0070/2023 y AC/DGODU/0070/2023 de fechas 12 y 31 de enero de 2023 respectivamente, dirigidos a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de llevar a cabo el procedimiento de verificación correspondiente.

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/284/2023, la Subdirección de Verificación y Reglamentos Adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc informó que en fecha 13 de enero de 2023, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, asignado a esa Alcaldía, ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción AC/DGG/SVR/OVO/039/2023 en el predio objeto de denuncia, por lo que en fecha 16 de enero de 2023, mediante oficio AC/DGG/SVR/247/2023 se turnó copia de la orden y acta respectivas a la Subdirección de Calificación de Infracciones de esa Alcaldía para su substanciación; en consecuencia, **corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc concluir el procedimiento iniciado en materia de construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que se ejecutan trabajos de obra sin contar con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se incumplieron los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como envía a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.**

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio 066-C/0041 de fecha 13 de enero de 2023, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc no está incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con alguna construcción incluida en la relación del INBAL de Inmuebles con valor Artístico; asimismo no cuenta con antecedente alguno de solicitud para intervenciones físicas y por lo tanto tampoco de opinión o recomendación técnica, al no tener injerencia con esa Dirección Federal normativa.

Además, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3967/2022 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0821/2023 de fecha 21 de diciembre de 2022 y 07 de marzo de 2023 respectivamente, la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con antecedente de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2776/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017, en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total en una superficie de 60.00 m<sup>2</sup> en un nivel y proyecto de obra nueva para 39 viviendas en 15 niveles (sótano + P.B + 14 niveles) con una altura de 46.50 metros al piso terminado de la azotea, superficie de construcción de obra nueva S.N.B de 4,352.17 m<sup>2</sup> y una superficie B.N.B de 436.52 m<sup>2</sup> para una capacidad de 55 cajones de estacionamiento (sótano, P.B, 1º y 2º nivel); así mismo, en los antecedentes de esa Dirección obra el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0107/2019 de fecha 04 de enero de 2019, documental mediante la cual se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2776/2017 y los cinco planos anexos aprobados que aún continúan vigentes, para la demolición total y proyecto de obra nueva en el predio de mérito; además, dicha Dirección corroboró la emisión del oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2696/2022 de fecha 09 de septiembre de 2022, presentado por el particular, mediante el cual se emitió Dictamen técnico a modificación de proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial para la modificación del proyecto de obra nueva para 72 viviendas y 15 oficinas, en 15 niveles de altura (Sótano, semisótano, P.B. + 14 niveles) con altura a nivel de piso terminado en azotea de 46.80 metros, con una superficie de construcción S.N.B. de 4,514.45 m<sup>2</sup>, 1 sótano, semisótano proporcionando 23 cajones de estacionamiento y 10 espacios para bicicleta con superficie de construcción B.N.B de 909.57 m<sup>2</sup>.



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

## 2. – En materia de Factibilidad de Servicios

Respecto a la materia de factibilidad de servicios, el apoderado legal del predio objeto de denuncia, presentó, entre otros, copia simple del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-SA-1058/2022 de fecha 19 de octubre de 2022, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, relacionado con la aprobación del proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial, para uso mixto en el predio objeto de denuncia, documental en la cual se describe un proyecto de 72 viviendas y 15 oficinas en una superficie de construcción total de 5,466.58 m<sup>2</sup>, superficie de construcción S.N.B de 4,557.01 m<sup>2</sup>, superficie de construcción B.N.B de 909.57 m<sup>2</sup>, así como Superficie Máxima de Construcción autorizada en el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo Digital con número de folio 46200-151-TORA22D de 4,594.82 m<sup>2</sup>. -----

En razón de lo anterior, y a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, en caso contrario, realizar visita de inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-01640-2023. -----

## 3.- En materia de movilidad

En materia de movilidad, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SM-SPPR-DGPP-0658-2023 de fecha 16 de marzo de 2023, esa Dirección General informó que cuenta con el oficio SM-SPPR-DGPP-2121-2022 de fecha 22 de septiembre de 2022, mediante la cual se emitió opinión referente a informar si se requiere presentar ante esa Secretaría Evaluación de Impacto de Movilidad para el proyecto ubicado en Circuito Interior José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, el cual describe 436.52 m<sup>2</sup> de superficie de predio, 5,424.02 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción, 72 viviendas, 23 cajones de estacionamiento y 24 bici estacionamientos, por lo que esa Dirección señaló que de conformidad con el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, la construcción de obra nueva, ampliación y/o modificación de obras privadas que tengan uso plurifamiliar mayor a 10 viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria, están obligadas a la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades, por lo que el proyecto investigado por sus características debe presentar el Estudio de Movilidad en su modalidad Específica. -----

Al respecto de las documentales que integran el expediente en el que se actúa, como se ha mencionado el proyecto albergará un total de 72 viviendas, no obstante, no se hace mención en la opinión citada en el párrafo anterior de las 15 oficinas proyectadas, aunado a que se ubica en el supuesto de contar con dicho requisito, sin embargo, no obra constancia de que dicho estudio de movilidad se haya obtenido. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de que se cumpla con lo establecido en el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y artículo 35 fracción I del Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, es decir que el proyecto pretendido cuente con estudio de impacto de movilidad, a efecto de que se consideren medidas de integración urbana, por la influencia o alteración que causara la obra objeto de investigación en el entorno en el que se ubica; de ser el caso, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

#### 4.-En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos en el predio denunciado a efecto de realizar el estudio de emisiones sonoras desde el punto de referencia, diligencia durante la cual se constataron emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción, por lo que se realizó el citado estudio con una duración de 12 minutos de manera ininterrumpidas. -----

Al respecto, mediante el escrito presentado en fecha 30 de enero de 2023, el apoderado legal no realizó manifestación alguna respecto a las emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio denunciado, por lo que mediante llamada telefónica de fecha 10 de marzo de 2023 se estableció llamada con una persona autorizada por el apoderado legal, a quien se le hizo de conocimiento de la problemática de ruido y vibraciones que se presenta en dicho predio; al respecto el autorizado señaló que se atenderá esa situación y se presentará a esta Entidad las medidas de mitigación realizadas a efecto de reducir dichas emisiones, sin embargo no se presentó documental alguna al momento de la presente Resolución. -----

En este sentido, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de diciembre de 2014, dispone que los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, por lo que establece que en el punto de referencia NFEC, los decibeles en el horario de 06:00 a 20:00 horas serán de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A). -----

En razón de lo anterior, del estudio de emisiones sonoras realizado por personal adscrito a esta entidad, desde el punto de referencia; documental en la cual de los cuales se obtuvo como resultado que la fuente emisora, (los trabajos de construcción) generan un nivel de 79.37 dB (A), por lo cual se exceden los límites de 65 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 hrs. establecidos en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; en consecuencia, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la citada Norma Ambiental y, e imponer las medidas y sanciones procedentes, así como informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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, 85 fracción X y 89 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

- Al predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HM/15/30/Z (Habitacional mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación del Programa). -----

Adicionalmente, el predio investigado es colindante a un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial; por lo que para cualquier intervención, es necesario tramitar Autorización y/o Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y Dictamen u Opinión Técnica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el predio de mérito se encuentra delimitado por tapiales metálicos, en los cuales se exhibió únicamente el oficio SEDUVI/DGPU/2557/2022, sin contar con letrero con información de la obra. Al interior se identificó la presencia de trabajadores, así como material, maquinaria y emisiones sonoras, asimismo se constataron trabajos de excavación y cimentación. -----
3. El proyecto denominado "Vasconcelos 82" relacionado con el predio denunciado estuvo inscrito al "Acuerdo de facilidades Administrativas para la realización de Proyectos Inmobiliarios en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México" con folio de registro AFR2021-008 y contó con dos prórrogas con oficios SEDUVI/DGPU/0761/2022 y SEDUVI/DGPU/2527/2022, sin embargo, la fecha límite para la regularización de las obras fue el día 31 de diciembre de 2022, sin ser susceptible de obtener nuevo registro al citado Acuerdo, por lo que debió contar con Registro de Manifestación de Construcción antes de dicha fecha, lo que en el caso en concreto no acontece. -----
4. Los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc no cuentan con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición ni Registro de Manifestación de Construcción, ambos por parte de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc concluir el procedimiento derivado de la Orden de Verificación AC/DGG/SVR/OVO/039/2023, iniciado en materia de construcción (demolición y obra nueva) para el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, toda vez que se ejecutan trabajos de obra sin contar con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que se incumplen los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc no está Incluido en la Relación del INBAL de inmuebles con Valor Artístico y no es colindante con alguna construcción incluida en la relación del INBAL de Inmuebles con valor Artístico. -----
7. Los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia cuentan con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2696/2022 así como oficio de alcance SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3085/2022, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto a dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la modificación del proyecto de obra nueva para 72 viviendas y 15 oficinas, en 15 niveles de altura (Sótano, semisótano, P.B. + 14 niveles) con altura a nivel de piso terminado en azotea de 46.80 metros, 42.56 m<sup>2</sup> que contemplan losa tapa de la azotea (elevador 7 ductos) con una superficie de construcción S.N.B. de 4,557.01 m<sup>2</sup>, 1 sótano, semisótano proporcionando 23 cajones de estacionamiento y 10 espacios para bicicleta con superficie de construcción B.N.B de 909.57 m<sup>2</sup>. -----
8. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si cuenta con dictamen de factibilidad de servicios para el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, en caso contrario, realizar visita de inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las



Expediente: PAOT-2022-6500-SOT-1626  
y acumulados PAOT-2022-6881-SOT-1744  
PAOT-2022-6903-SOT-1751  
PAOT-2023-515-SOT-159  
PAOT-2023-1189-SOT-355  
PAOT-2023-1346-SOT-399  
PAOT-2023-1359-SOT-405

medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación lo que fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-01640-2023. -----

9. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, a efecto de que se cumpla con lo establecido en el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y artículo 35 fracción I del Reglamento de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, es decir que el proyecto pretendido cuente con estudio de impacto de movilidad, a efecto de que se consideren medidas de integración urbana, por la influencia o alteración que causara la obra objeto de investigación en el entorno en el que se ubica. -----
10. Los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de denuncia, constituyen una fuente generadora de ruido que de acuerdo con el estudio de emisiones sonoras realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría resultaron en 79.37 dB (A), por lo que exceden los límites establecidos en el punto de referencia para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, razón por la cual corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección en el predio ubicado en Calle José Vasconcelos número 82, Colonia Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, imponer las sanciones conforme a derecho correspondan y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

**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 Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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