



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3005-SOT-1185 y acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232, PAOT-2021-2903-SOT-630, PAOT-2021-5989-SOT-1284, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2019-3005-SOT-1185 y PAOT-2019-3146-SOT-1232

Con fecha 17 y 30 de julio de 2019, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, e impacto de movilidad por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Centro número 86, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 05 y 14 de agosto de 2019.

PAOT-2021-2903-SOT-630

Con fecha 17 de junio de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (ruido y emisiones de partículas a la atmósfera), factibilidad de servicios e impacto urbano por las obras que se realizan en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Centro número 86, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

PAOT-2021-5989-SOT-1284



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

Con fecha 17 de noviembre de 2021, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido y vibraciones) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Centro número 86, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre de 2021.

Es importante señalar que, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios, impacto de movilidad, impacto urbano y ambiental (ruido, emisiones de partículas a la atmósfera y vibraciones). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial e impacto ambiental, por lo cual se realizará 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), conservación patrimonial, factibilidad de servicios, impacto de movilidad, impacto ambiental y urbano y ambiental (ruido, emisiones de partículas a la atmósfera y vibraciones), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

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) y conservación patrimonial

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

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley.

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 89 de la Ley en cita, los certificados, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En el presente caso de investigación, se tiene que al predio objeto de investigación le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el cual le asigna la zonificación **HM/12/20/Z** (Habitacional, 12 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Adicionalmente, se encuentra en Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle Ezequiel Montes número 115 y 117, en la colonia Tabacalera, que están incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de Inmuebles con valor Artístico y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, exhibe lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial de Excavación número 6/06/028/2019 con vigencia del 02 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019, así como Lona con los datos de la Primer prorrogación número 0/06/085/2019, con vigencia 03 de julio de 2019 al 01 de octubre de 2019, así como otra lona con datos de solicitud de dictamen de Impacto Urbano número de

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 4 de 22



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

solicitud: 52253-121MEAL185, de fecha de ingreso 06 de septiembre de 2018, durante la diligencia se constataron actividades de construcción en etapa de excavación. -----

En este sentido, mediante oficio se solicitó al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que se manifestaran sobre los hechos denunciados y proporcionara las documentales con las cuales acreditan la legalidad de las obras. Al respecto, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio investigado, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría los días 20 de agosto, 09 de septiembre de 2019 y 23 de febrero de 2022, respectivamente, realizó diversas manifestaciones y presento entre otros, lo siguiente en copia simple: -----

- Oficio 0196-C/0082 de fecha 18 de enero de 2019, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1862/2019, de fecha 6 de junio de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019, de fecha 28 de mayo de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/2018, de fecha 07 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1255/2018, de fecha 02 de abril de 2018, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6403-151SAAG19, de fecha de expedición 13 de marzo de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de uso del suelo 473-151VEPA21, de fecha 22 de enero de 2021. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3024/2019, de fecha 07 de octubre de 2019, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, a efecto de corroborar la emisión de las documentales aportas, esta Subprocuraduría en materia de conservación patrimonial, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio de interés. Al respecto, dicha Secretaría informó que cuenta con los siguientes oficios y remitió copia simple de los mismos: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/1255/2014, de fecha 2 de abril de 2018, que contiene opinión favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la factibilidad de proyecto para vivienda solicitando presentar propuesta que se integre al contexto patrimonial. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3096/18 de fecha 07 de agosto de 2018, que contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo la primera etapa de construcción de obra nueva de planta baja para comercio y servicios en 1 nivel sobre nivel de banquetta con -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

7 sótanos (6 sótanos + 1 semisótano) y 1 nivel de cisternas; una superficie de construcción de obra nueva s.n.b. de 2,074.496 m² y una superficie b.n.b. de 19, 846.191 m², proporcionado 550 cajones de estacionamiento.

- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1862/2019 de fecha 06 de junio de 2019, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación, de dos torres de 17 niveles para uso habitacional para 396 viviendas y un nivel adicional para uso de amenidades y la modificación de la liberación de altura en la planta baja para uso comercial para un total de 19 niveles (6 sótanos + P.B.+18 niveles), con una altura de 69.45 metros a nivel de piso terminado de la azotea, la modificación consiste en la liberación de la planta baja de 4.50 a 6.30 metros con la misma superficie autorizada de 2,074.496 m², una superficie de construcción de ampliación sobre el nivel de banquetta de 36,226.247 m² para una superficie de construcción con la superficie existente de 38,300.743 m².

Así mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que emitió oficio número 0196-C/0082, de fecha 18 de enero de 2019, el cual contiene la recomendación técnica para las intervenciones mayores pretendidas en el predio, se deberá de cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias especialmente con las construcciones ubicadas en calle Ezequiel Montes números 115 y 117, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles, es de interés de dicho Instituto.

Por otro lado, en materia de desarrollo urbano, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México información sobre la expedición de Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 6403-151SAAG19 de fecha de expedición 13 de marzo de 2019, así como Dictamen de Aplicación de la Norma General de Ordenación 10, referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de Construcción al fondo y Laterales" para el predio investigado.

Al respecto, dicha Secretaría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2745/2021, de fecha 08 de octubre de 2021, informó que cuenta con lo siguiente y remitió copias simples de los mismos:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 6403-151SAAG19 de fecha de expedición 13 de marzo de 2019, el cual certifica que por ser la Av. de los Insurgentes un Corredor Urbano, le aplica la Norma General de Ordenación Número 10 referente a "Alturas Máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", derivado a lo anterior y con base en la superficie del predio de 3,126.84 m² le corresponde también la zonificación HM/19/35 (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 8127-151SAAG18 de fecha de expedición 21 de febrero de 2018, el cual certifica que por ser la Av. de los Insurgentes un Corredor Urbano, le aplica la Norma General de Ordenación Número 10 referente a "Alturas Máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", derivado a lo anterior y con base en la superficie del predio de 3,126.84 m2 le corresponde también la zonificación HM/19/35 (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre). -----

Así también, mediante oficio SEDUVI/DGODU/DIGDU/474/2021, de fecha 15 de octubre de 2021, la Secretaría informó lo siguiente: -----

"(...) no se localizaron antecedentes del *"Dictamen de Aplicación de Norma General de Ordenación número 10, referente a "Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de Construcción al fondo y Laterales, para el predio ubicada en Avenida Insurgentes Centro número 86, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, así como del expediente formado para su emisión"* (...)". -----

Asimismo, remitió copia certificada de lo siguiente: -----

- Escrito de solicitud de liberación de alturas de entresijos para el desarrollo de obra nueva en el predio investigado de fecha 08 de octubre de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 8127-151SAAG19 de fecha de expedición 13 de marzo de 2019. -----
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial 356, de fecha de expedición 14 de marzo de 2018. -----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018, en el que se consideró viable liberar la altura de 4.50 metros a 7.05 metros en la planta baja y de 4.50 metros a 6.30 en el nivel 18. --
- Oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/0467/2019, de fecha 2 de abril de 2019, en la que la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano considera viable liberar la altura máxima de 4.50 metros a 6.30 metros en planta baja y de 4.50 metros a 7.05 en el nivel 18, asimismo señala que complementa el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018 y se ratifica en todas y cada una sus partes que no contradigan el presente. -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019, de fecha 28 de mayo de 2019, en el que refiere que la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano considera viable la altura máxima de 4.50 metros a 6.30 metros en el nivel 1 (planta baja) y de 4.50 metros en el nivel 19 (P.B. + 18), asimismo el presente oficio deja sin efectos el oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/0467/2017, de fecha 02 de abril de 2019, aclara y complementa al oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018 ratificándolo en todas y cada una sus partes que no contraigan el presente. -----
- Memoria Descriptiva. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

Del análisis realizado a dichas documentales se advierte que el proyecto denunciado se ejecuta bajo la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y una opinión de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto de la liberación (incremento o disminución) de altura de entre pisos. -----

Al respecto, es importante señalar, en primer instancia que la Norma General de Ordenación número 10 referente a Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de Construcción al fondo, y Laterales del Programa General de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, es aplicable en el corredor urbano Avenida de los Insurgentes, asimismo esta norma establece lo siguiente: -----

"(...) Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

Todos 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 el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

*Las restricciones en las colindancias se determinarán conforme a lo que establece la Norma número 7.
(...)"*

Con respecto a lo anterior, la Norma General de Ordenación No. 7, Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, establece que:

"(...)

...

B) La altura máxima de entrepiso para uso habitacional será de 3.60 m. de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m. para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

*Complementarias. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura total de la edificación.
(...)"*

Por otro lado, el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que para la aplicación de las normas generales y particulares de ordenación que no sean de aplicación directa, los interesados podrán solicitar a la Secretaría que emita el Dictamen de Aplicación de Normatividad correspondiente, en el que establezca la procedencia o no de aplicación de la norma de que se trató al caso específico. La Secretaría a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá los dictámenes de aplicación de normatividad que se turnarán al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

De lo anterior se advierte que al predio objeto de investigación le aplica la Norma General de Ordenación número 10, referente a Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de Construcción al fondo y Laterales del Programa General de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, la cual le permite la edificación de 19 niveles de altura, atendiendo a la superficie del predio con la que cuenta a (3,126.84 m²), de conformidad con la tabla a dicha Norma. No obstante, no existe un dictamen de aplicación de la citada Norma, tal y como lo establece el artículo 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, vigente y aplicable al momento de la expedición de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo.

Ahora bien, respecto a la emisión de los oficios SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018 y SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019, de fecha 28 de mayo de 2019, los cuales consideran viable la liberación de alturas fue emitido en contradicción a lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 10 y 7, ya que la altura máxima de entrepiso es 4.50 m, por lo que al autorizar un incremento a la altura de entrepisos de 6.30 m y 7.05 m, se incumple dicha disposición. Aunado a que no existe disposición impuesta en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento que permita la "Liberación de alturas" mediante la emisión de un acto administrativo como las citadas opiniones.

No es óbice a lo anterior, que el artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, puede llevar a cabo el aumento o disminución de alturas para la ejecución de proyectos, ya que dicha disposición está reservada únicamente para la Constitución de Polígonos de Actuación, las cuales son autorizados mediante la emisión de un dictamen y previo cumplimiento de ciertos requisitos y procedimientos establecidos en la misma normatividad.

El proyecto constructivo denunciado cuenta con CUZUS en el que se certifica que le aplica la Norma General de Ordenación número 10 que le permite la edificación de 19 niveles y opiniones número



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019 y SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, que le permite la liberación (incremento) de altura de los entresijos planta baja y nivel 18 de 4.50 m a 7.05 m; así como cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1862/2019 y autorización número 0196-C/0082; sin contar con dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y autorizando la liberación de alturas en contravención a los dispuesto en la Norma de Ordenación General número 7. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los oficios SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018 y SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019, de fecha 28 de mayo de 2019 de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como los Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo 6403-151SAAG19 de fecha de expedición 13 de marzo de 2019 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 8127-151SAAG18 de fecha de expedición 21 de febrero de 2018. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "C" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de más de 5000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. -----

Por su parte, el artículo 53 del Reglamento de referencia, establece los requisitos con que debe de contar las Manifestaciones de Construcción Tipo "C": -----

"(...) Artículo 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Presentar manifestación de construcción ante la Administración a través del formato establecido para ello, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos (...)



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo o certificada única de zonificación del suelo digital o certificado de acreditación; de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y arquitectónico, en su caso (...).-----

Por su parte el artículo 76 en relación con el artículo 2 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.-----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades:-----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo I de este Reglamento (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas (...).-----

En la presente investigación, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias metálicas, que exhibe lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial de Excavación número 6/06/028/2019 con vigencia del 02 de abril de 2019 al 30 de junio de 2019, así como lona con los datos de la Primer prórroga número 0/06/085/2019, con vigencia 03 de julio de 2019 al 01 de octubre de 2019, durante la diligencia se constataron actividades de construcción en etapa de excavación. En uno de los últimos reconocimientos de hechos, se constató la realización de actividades de construcción consistentes en el desplante de vigas metálicas, asimismo exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 1/06/024/2020 RCU-024-2020, con vigencia al 11 de marzo de 2023. -

Por su parte, quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio investigado, mediante escritos presentados ante esta Procuraduría el 20 de agosto y 09 de septiembre de 2019, respectivamente, así como el 23 de febrero de 2022, realizó diversas manifestaciones y presentó entre otros, lo siguiente en copia simple:-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

- Licencia de Construcción Especial número 6/06/028/2019, para llevar a cabo trabajos de conformación y mejoramiento del terreno para poder realizar excavación sobre la totalidad del terreno con vigencia del 12 de febrero de 2019 al 15 de mayo de 2019. -----
- Memoria descriptiva. -----
- Prorroga de Licencia de Construcción Especial folio 1244/2019 número 6/06/085/2019, con vigencia del 01 de julio de 2019 al 01 de octubre de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 1/06/024/2020 RCUC-024-2020 con vigencia del 11 de marzo de 2020 al 11 de marzo de 2023, para la construcción de un edificio de usos mixtos de 396 viviendas en 19 niveles con una superficie de construcción total sobre nivel de banquetta de 38,300.73 m², superficie bajo nivel de banquetta 19,403.75 m², superficie total por construir 57,704.48 m², con una superficie de predio de 3,126.84 m², superficie desplante 2,032.45 m² y área libre 1,094.39 m². -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial de fecha de expedición 17 de enero de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 473-151VEPA21 de fecha de expedición 22 de enero de 2021. -----
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. -----
- 37 planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas. -----
- Autorización condicionada en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/008328/2018 de fecha 09 de julio de 2018, para un proyecto denominado "Edificio de Departamentos Insurgentes 86", el cual consiste en la construcción y operación de un conjunto habitacional mixto desarrollado en 2 torres de 19 niveles para albergar un total de 396 departamentos con una superficie de construcción de 38,616.47 m² sobre nivel medio de banquetta, una superficie de construcción bajo nivel medio de banquetta de 19,403.75. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGCAU/DGU.20/DEIU/001/2020, de fecha 09 de enero de 2020 para un proyecto que constará de 2 torres de 19 niveles para uso comercial en planta baja y uso habitacional con 396 viviendas, el cual se desarrollará en una superficie de 38,300.75 m² s.n.b. y 19,948.19 m² b.n.b. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc informó mediante oficio DGODU/3451/2019, de fecha 8 de octubre de 2019, que cuenta con Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición Total bajo el folio 00929/2014, autorizada con Licencia número 6/06/0096/200.14 de fecha 11 de julio de 2014 y vigente al 13 de diciembre de 2014. -----

Adicionalmente, la Dirección General en comento mediante oficio AC/DGODU/0144/2021, de fecha 19 de octubre de 2021, informó que cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para obra nueva para inmueble destinado a uso habitacional, registrada a través de ventanilla única el día 11 de marzo de 2020, bajo el folio número -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

0387/2020, con registro número 1/06/024/2020 RCUB-024-2020 de fecha 11 de marzo de 2020 y vigencia al 11 de marzo de 2023.

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada a través de ventanilla única con folio 00054/2020, el día 16 de enero de 2020, expedida el día 20 de enero de 2020.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 6403-151SAAG19, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano el día 13 de marzo de 2019.

Al respecto, del análisis de las documentales que integran el expediente y los reconocimientos de hechos se advierte que las actividades de excavación no contaron con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de excavación, por lo que se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (excavación y obra nueva) por cuanto hace a contar con Licencia de Construcción Especial para excavación y/o Registro de Manifestación de Construcción, en el predio investigado, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Quien informó que el 16 de julio de 2019 ejecutó visita de verificación para construcción en el predio investigado con número AC/DGG/SVR/OVO/592/2019, en el cual en fecha 27 de octubre de 2020 se emitió resolución administrativa, en la que se resolvió imponer estado de clausura, la cual se ejecutó el 04 de noviembre de 2020 y el 07 de diciembre de 2020, se ejecutó la orden de levantamiento de clausura definitivo.

En el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que continúan los trabajos de construcción en el predio investigado en el que se observa que se desplanta un cuerpo constructivo de hasta el momento 12 niveles a base de estructura mixta (concreto y acero), en donde el último nivel cuenta parcialmente con cimbra: exhibe lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C".

Del análisis realizado a las documentales referentes al Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número 1/06/024/2020 RCUB-024-2020, se desprende la siguiente tabla de superficies:

Documento	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	Superficie máxima de construcción BNB m ²	Niveles
CUZUS-475- 151VEPA21 de fecha de expedición 22 de enero de 2021 (Aplicación NGO- 10)	3,126.84	1,094.39	2,032.44	-----	38,616.47	-----	19



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

RMC Tipo C folio 1/06/024/2020 RCUB-024-2020	3,126.84	1,094.39	2,032.45	57,704.48	38,300.73	19,403.75	19
Memoria Descriptiva y Planos del proyecto arquitectónico	3,126.84	1,094.39	2,032.45	57,704.48	38,300.73	19,403.75	19

De lo anterior se advierte que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, no rebasa la superficie máxima de construcción establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

En conclusión, los trabajos de excavación constatados en un primer reconocimiento no contaron con Licencia de Construcción Especial; los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con registro número 1/06/024/2020 RCUB-024-2020 de fecha 11 de marzo de 2020 y vigencia al 11 de marzo de 2023, actualmente sin vigencia, proyecto que se adecua a lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; no obstante se tramitó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 6403-151SAAG19, fecha de expedición 13 de marzo de 2019. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente en cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

3. En materia de impacto urbano, factibilidad de servicios e impacto de movilidad

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone que el Reglamento establecerá los casos en que se deba de llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En estos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio que determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en Distrito Federal (ahora Ciudad de México). La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medias adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 86 fracción III del citado Reglamento, establece que los proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción, requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutarse. -----

Por otro lado, la Norma de Ordenación General número 19 "Estudio de Impacto Urbano", en su fracción III, dispone que para la obtención del Registro de Manifestación de proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²), es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Toda vez que el proyecto que se pretenden ejecutar en el predio objeto de investigación, prevé una superficie total de construcción de 38,214.83 m² (habitable), para uso Habitacional y comercial, se encuentra obligado a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Unidad Administrativa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio investigado se localizó la Modificación del Dictamen de Impacto Urbano con oficio número SEDUVI/DGPU/2470/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/006/2021, de fecha 14 de septiembre de 2021, para la construcción de un conjunto habitacional con comercio en planta baja, evaluado en el Dictamen Estudio de Impacto Urbano positivo con número SEDUVI/DGCAU/0052/2020 DGCAU/DGU.20/DEIU/001/2020, de fecha 09 de enero de 2020, en el predio investigado. -----

Asimismo, dicho dictamen condiciona al cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, y en particular respecto a la factibilidad de servicios y movilidad que lo condiciona a lo siguiente: -----

"(...) B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

1. Mediante oficio **SM-SPRR-DGPP-0827-2021** de fecha 19 de junio de 2021, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad, determino lo siguiente:

"...de conformidad a las atribuciones conferidas en los diversos ordenamientos legales, se **RATIFICA** la opinión favorable emitida mediante oficio: **SM-SPRR-DGPP-2569-2019**, para la construcción de un conjunto habitacional, para 623 viviendas, denominado "**Sky Town Insurgentes**", ubicado en Av. Insurgentes No. 86, Col. Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, condicionada al cumplimiento de las siguientes:

(...)

UNO. - Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para adecuaciones geométricas, reconfiguración de las banquetas ambos paramentos, señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad universal para las intersecciones seguras, semaforización (peatonal/ciclista), luminarias; así como la identificación de la



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de las siguientes intersecciones:

1. Maestro Antonio Caso-Ignacio Ramírez
2. Av. Insurgentes-Mtro. Antonio Caso-París
3. Mtro. Antonio Caso-Serapio Rendón
4. Valentín Gómez Farías-Av. Insurgentes
5. Circuito Interior Melchor Ocampo-Av. Marina Nacional/Av. Parque Vía
6. José Rosas Moreno/Naranja-Av. Ribera de San Cosme

*En caso de que las MIU sean ejecutadas por obra pública y/o algún otro desarrollo se deberá solicitar un cambio de las mismas.

La bahía de ascenso y descenso deberá de considerar un carril adicional y/o un espacio para los repartidores que viajan en diferentes modos de transporte (Motocicletas, bicicletas, etc.) para no interferir en flujo vehicular.

Se recomienda **ENFÁTICAMENTE** reducir el número de cajones de estacionamiento derivado del equipamiento de diferentes modos de transporte y reducir el impacto vial en la zona...

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1. Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-14651/DGSU/2021, de fecha 26 de agosto de 2021, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, señala lo siguiente:

*...se hizo un nuevo análisis indicando que es **factible** proporcionar los servicios al proyecto habitacional para 623 viviendas, con comercio en planta baja en una superficie de terreno de 3,126.84 m² con un área total de construcción de 58,129.52 m² (32,214.83 m² sobre nivel de banquetta y 19,914.69 m² bajo nivel de banquetta) y un área útil de 38,327.40, ubicado en la **Avenida Insurgentes número 86, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc.**

Por lo anterior, se **ratifican** las Medidas de Integración Urbana, así como las obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), indicadas por medio del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1063529/2019, de fecha 29 de noviembre de 2019.

(...)

Este SACMEX, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y las obligaciones al interior del Desarrollo (Medidas de Mitigación), así como lo indica en su **Carta Compromiso**, de fecha 25 de agosto de 2021 (...) Apoderado Legal de Inmobiliario Parque Reforma, S.A. de C.V..."

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México informó que cuenta con dos opiniones al Estudio de Impacto Urbano que son las siguiente:

- Oficio SM-SPPR-DGPP-1989-2019, en el cual se solicitó complementar la información ya que no cumplía con lo establecido en la guía técnica para la presentación de los Estudios de Impacto Urbano.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

- Oficio SM-SPPR-DGPP-2569-2019, en el cual se emitió opinión técnica favorable condicionada a cumplir las Medidas de Integración Urbana para el proyecto de construcción de un edificio de uso habitacional y comercio, en el predio denunciado. -----

Asimismo, a solicitud de esta Unidad Administrativa el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no localizó factibilidad de servicios para el predio investigado, sin embargo de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, solicitó opinión técnica fundamentada, para dicho predio, por lo que el Sistema de Aguas, mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIOS-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1035310/2019, de fecha 12 de julio de 2019, en el que emitió opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido negado. Así mismo, se informa que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante el oficio número SEDUVI/DGCAU/DGU/06965/2019, de fecha 05 de septiembre de 2019, solicitó al Sistema de Aguas que ratificará o rectificará la opinión técnica en comento, encontrándose hasta ese momento en proceso de emisión dicha respuesta. -----

No obstante, como puede advertirse en la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió un oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-14651/DGSU/2021, de fecha 26 de agosto de 2021, en el que emitió opinión técnica condicionada en dicha materia. -----

Cabe de señalar, que se desconoce si la modificación del Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/2470/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/006/2021, ha sido ejercida para un nuevo Registro de Manifestación de Construcción. -----

En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio ubicado objeto de investigación, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGCAU/0052/2020 DGCAU/DGU.20/DEIU/001/2020 y con Modificación del Dictamen de Impacto Urbano con oficio número SEDUVI/DGPU/2470/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/006/2021, con el que se emitió dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional para desarrollar 623 viviendas distribuidas en 2 edificios de 19 niveles en una superficie de construcción de 38,214.83 m² s.n.b. y superficie de área libre de 1,094.34 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6403-151SAAG19, de fecha 13 de marzo de 2019; dichos Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano otorgan entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad y de agua y drenaje debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia. -----

4. En materia de impacto ambiental y ambiental (ruido, emisión de partículas a la atmósfera y vibraciones)

El artículo 46 fracciones XI y XVI de la Ley Ambiental del Distrito Federal (hoy Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México), dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

actividades se encuentran los conjuntos habitacionales y obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. -----

El artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al mismo, a la Ley Ambiental de la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables. ---

Por otra parte, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la ciudad de México. -----

Así mismo, establece que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generen contaminación. -----

Así también, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México, deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece que el punto de denuncia NFEC, de 06:00 a 20:00 de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A). -----

Respecto al impacto ambiental, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México a solicitud de esta Subprocuraduría informó que para el predio investigado cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/008328/2018, de fecha 09 de julio de 2018 que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización de un proyecto consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional mixto desarrollado en 2 torres de 19 niveles para albergar con una superficie de construcción de 38,616.47 m² s.n.m.b. y superficie de construcción bajo nivel medio de banquetas de 19,403.75 m², superficie de desplante de 2,032.33 m², superficie del predio 3,126.84 m². -----

Respecto al ruido, emisiones de partículas a la atmósfera y vibraciones, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscritos a esta Subprocuraduría se constató la realización de actividades de construcción consistente en el desplante de un cuerpo constructivo a base de perfiles metálicos, los cuales generan emisiones de ruido, asimismo durante las diligencias no se percibió la emisión de partículas a la atmósfera y las vibraciones. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría se realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en fecha 23 de agosto de 2022, obteniendo como



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

resultado que las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora corregido de 72.68 dB(A), que excede los 63 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----

Derivado de lo anterior, se exhorto al Encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación a efecto de que tomen las previsiones que controlen y mitiguen dichas emisiones sonoras. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 14 de septiembre de 2022 una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio realizó diversas manifestaciones entre las cuales, se destaca lo siguiente:

"(...) mi representada ha solicitado a la empresa Fervi Construcciones S.A. de C.V., empresa especializada en el ramo de la construcción que actualmente se encuentra llevando a cabo trabajos de construcción en el inmueble, las acciones que se describen a continuación, a fin de reducir todavía más las emisiones sonoras:

- 1. En materia de soldadura, se evitará momentáneamente el uso de arco aire y en su lugar será utilizado el electrodo de corte tipo Chamfer, acción que reduce considerablemente la emisión sonora.*
- 2. Se colocará protección de barrera como las lonas de carnaza, así mismo en la mitigación de la caída de chispa.*
- 3. Se utilizará la capsula de insonorización para capsular el ruido, así como la mitigación de caída de chispa (...)"*

Asimismo, anexo entre otros, copia simple de un estudio de ruido perimetral realizado por un particular para el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, los trabajos constructivos denunciados cuentan con Autorización en Materia de Impacto Ambiental condicionada número SEDEMA/DGRA/DEIA/008328/2018, de fecha 09 de julio de 2018; asimismo, generan ruido que excede el límite máximo permitido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que el desarrollador mediante la promoción del cumplimiento voluntario adoptó medidas de mitigación; no constataron vibraciones ni emisiones de partículas a la atmósfera. -----

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. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Centro número 86, Colonia Tabacalera, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM/12/20/Z** (Habitacional, 12 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 10 referente a Alturas máximas en Vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de Construcción al fondo y Laterales. -----

Adicionalmente, se localiza en Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en Calle Ezequiel Montes número 115 y 117, en la colonia Tabacalera, que están incluidos en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor Artístico y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se ha constatado la realización de trabajos de construcción, los cuales exhiben lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. En el último reconocimiento de hechos se constató que continúan los trabajos de construcción los cuales hasta el momento se encuentra desplantado un cuerpo constructivo de 12 niveles a base de una estructura mixta (concreto y acero). -----
3. El proyecto constructivo denunciado cuenta con CUZUS en el que se certifica que le aplica la Norma General de Ordenación número 10 que le permite la edificación de 19 niveles y opiniones número SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019 y SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, que le permite la liberación (incremento) de altura de los entresijos planta baja y nivel 18 de 4.50 m a 7.05 m; así como cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1862/2019 y autorización número 0196-C/0082; sin contar con dictamen de aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y autorizando la liberación de alturas en contravención a los dispuesto en la Norma de Ordenación General número 7. -----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, valorar realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos los oficios SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/2514/2018, de fecha 14 de noviembre de 2018 y SEDUVI/CGDU/DIDU/0957/2019, -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

de fecha 28 de mayo de 2019 de conformidad con lo establecido en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como los Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo 6403-151SAAG19 de fecha de expedición 13 de marzo de 2019 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 8127-151SAAG18 de fecha de expedición 21 de febrero de 2018. -----

5. Los trabajos de excavación constatados en un primer reconocimiento no contaron con Licencia de Construcción Especial; los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con registro número 1/06/024/2020 RCUB-024-2020 de fecha 11 de marzo de 2020 y vigencia al 11 de marzo de 2023, actualmente sin vigencia, proyecto que se adecua a lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc; no obstante se tramitó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 6403-151SAAG19, fecha de expedición 13 de marzo de 2019. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente en cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
7. La obra que se ejecuta en el predio ubicado objeto de investigación, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGCAU/0052/2020 DGCAU/DGU.20/DEIU/001/2020 para un proyecto que constará de 2 torres de 19 niveles para uso comercial en planta baja y uso habitacional con 396 viviendas, el cual se desarrollará en una superficie de 38,300.75 m² s.n.b. y 19,948.19 m² b.n.b., y con Modificación del Dictamen de Impacto Urbano con oficio número SEDUVI/DGPU/2470/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/006/2021, con el que se emitió dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional para desarrollar 623 viviendas distribuidas en 2 edificios de 19 niveles en una superficie de construcción de 38,214.83 m² s.n.b. y superficie de área libre de 1,094.34 m², del cual este último se desconoce si fue ejercido para un nuevo Registro de Manifestación; lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6403-151SAAG19, de fecha 13 de marzo de 2019; dichos Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano otorgan entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad y de agua y drenaje debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia. -----
8. Los trabajos constructivos denunciados cuentan con Autorización en Materia de Impacto Ambiental condicionada número SEDEMA/DGRA/DEIA/008328/2018, de fecha 09 de julio de 2018; asimismo, generan ruido que excede el límite máximo permitido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, por lo que el desarrollador mediante la promoción del cumplimiento voluntario adoptó medidas de mitigación; no constataron vibraciones ni emisiones de partículas a la atmósfera. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3005-SOT-1185 y
Acumulados PAOT-2019-3146-SOT-1232,
PAOT-2021-2903-SOT-630,
PAOT-2021-5989-SOT-1284**

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

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

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a 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 por cuadruplicado la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.