



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAY 2024

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 y 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-2018-869-SOT-359 y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

#### PAOT-2018-869-SOT-359

Con fecha 01 de marzo de 2018, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y riesgo) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Pitágoras número 432, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo 2018.

#### PAOT-2019-35-SOT-14

Con fecha 02 de enero de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y



Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

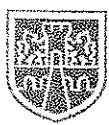
factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Pitágoras número 432, Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de enero 2019.

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, 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 presentadas, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y riesgo), factibilidad de servicios y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de fusión de predios, 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), fusión de predios, construcción (obra nueva y riesgo), factibilidad de servicios y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a La Tierra en la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Norma Ambiental 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 fusión de predios**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento.

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y las Delegaciones (hoy Alcaldías), en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión.

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación (ahora Alcaldía).

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 3 predios que cuentan con las siguientes superficies:

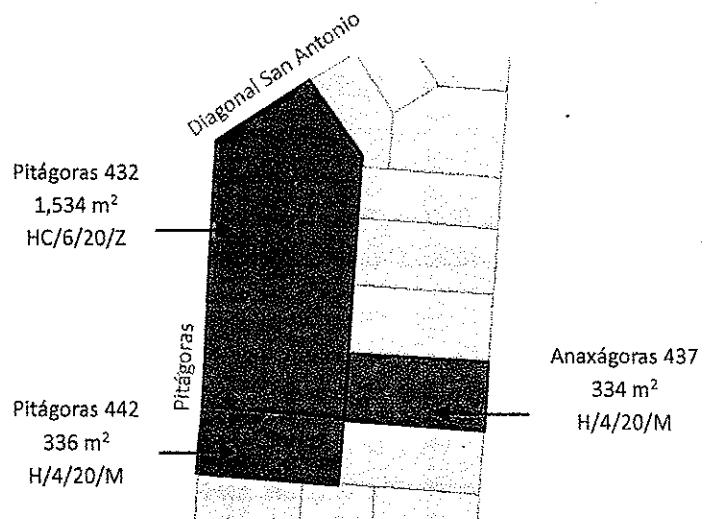


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

Predios	Superficie del predio (m <sup>2</sup> )
Pitágoras número 432	1,534.00 m <sup>2</sup>
Pitágoras número 442	336.00 m <sup>2</sup>
Anaxágoras número 437	334.00 m <sup>2</sup>



Predios fusionados ubicados en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI.

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se tiene que cuenta con la solicitud de Expedición de Licencia de subdivisión, fusión o Relotificación de predio folio 0043 de fecha 06 de febrero de 2013, así como la Licencia de fusión de predios número 008/2013, expedida por la Alcaldía Benito Juárez, para la fusión de los predios ubicados en calle Pitágoras números 432 y 442, y Anaxágoras 437, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 2,204.00 m<sup>2</sup>; posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0410, expedida por la misma autoridad el 13 de marzo de 2013, que le asigna al predio fusionado el número oficial 432 de la calle Pitágoras, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

<b>Predios</b>	
Pitágoras número 432	<b>Licencia de fusión de predios número 008/2013</b>
Pitágoras número 442	
Anaxágoras número 437	
Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0410, para <b>calle Pitágoras número 432, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez</b>	

En conclusión, el predio ubicado en calle Pitágoras número 432, es producto de la fusión de los predios ubicados en calle Pitágoras números 432 y 442, y Anaxágoras 437, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número 008/2013, que le otorga la superficie de terreno 2,204.00 m<sup>2</sup>.

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

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 sus 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, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

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. -----

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 el presente expediente, se tiene que al predio objeto de investigación, producto de la fusión de los predios, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el cual le asigna la siguiente zonificación: -----

Predios	Zonificación PDDU-Benito Juárez
Pitágoras número 432	HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

	por el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Diagonal San Antonio – Av. Colonia del Valle, específicamente en el tramo L-J' de Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas
Pitágoras número 442	H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m <sup>2</sup> de terreno)
Anaxágoras número 437	H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m <sup>2</sup> de terreno)

Adicionalmente le aplica la Norma General de Ordenación número 3 “*Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)*”, que establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (h), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.

Así también, le aplica la Norma General de Ordenación 8 “*Instalaciones permitidas por encima del número de niveles*” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de máquinas, lavaderos y tenderos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de cinco torres denominadas: torre “A” de 6 niveles más dos estructuras adicionales en los Roof Garden “APH1” y “APH2”; torre “B” de 6 niveles más una estructura adicional en el Roof Garden “BPH2”; torre “C” de 6 niveles más dos estructuras adicionales en los Roof Garden “CPH1” y “CPH2”; torre “D” de 6 niveles más una estructura adicional en el Roof Garden “DPH1” (dichas torres cuentan con frente hacia calle Pitágoras y Diagonal San Antonio, con accesos y salidas del

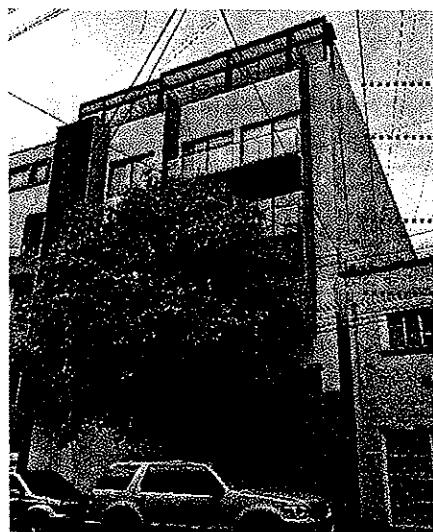


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

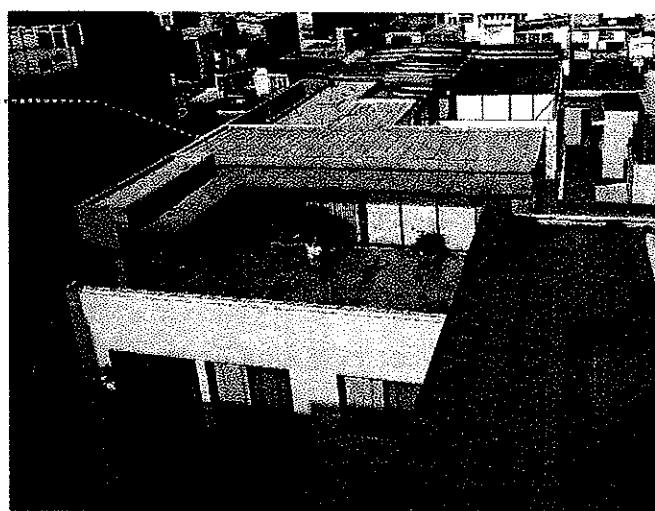
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

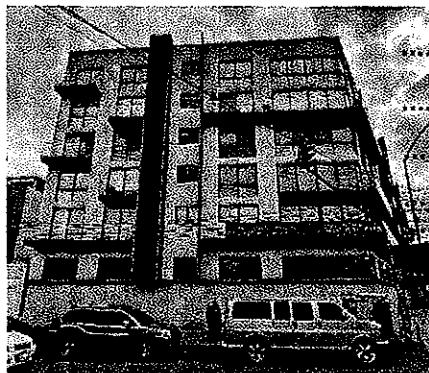
desarrollo por calle Pitágoras); torre "E" de 4 niveles de altura más estructuras adicionales en los Roof Garden "EPH1" y "EPH2" (dicha torre con frente a Anaxágoras sin accesos ni salidas por esa calle), tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Nivel 5 Estructuras  
en Roof Garden  
Nivel 4  
Nivel 3  
Nivel 2  
Nivel 1  
Semisótano



Reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, vista desde calle Anaxágoras y Roof Garden



Nivel 7  
Nivel 6  
Nivel 5  
Nivel 4  
Nivel 3  
Nivel 2  
Nivel 1  
Semisótano



Reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, vista desde calle Diagonal San Antonio y Pitágoras



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14



Reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, estructuras en Roof Garden de las torres A, B, C y D

Es decir, en el predio denunciado se encuentran 4 torres con frente a calle Pitágoras y Diagonal San Antonio de **7 niveles de altura** y una torre con frente a calle Anaxágoras de **5 niveles de altura**, donde los accesos y salidas se encuentran sobre calle Pitágoras y no Diagonal San Antonio la cual le otorga la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

"(...)

Para el predio localizado en calle Pitágoras número 432, colonia Narvarte Poniente, alcaldía Benito Juárez, con cuenta catastral 026\_134\_17, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, Densidad Media = Una vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) y la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z = Lo que indique la zonificación del programa) por Norma de Vialidad Diagonal San Antonio - Av. Colonia del Valle, tramo L-J' DE Plaza Mariscal Sucre a Eje Central Lázaro Cárdenas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

vigente para Benito Juárez (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 6 de mayo de 2005.

2. Considerando la zonificación HC 6/20/Z, y una superficie del predio de 2,205.77 m<sup>2</sup>, se permiten 441.15 m<sup>2</sup> de área libre y podrá tener hasta 1,764.69 m<sup>2</sup> de superficie de desplante que corresponden al 20% y 80% del predio respectivamente. En la superficie permitida de desplante, se podrán construir hasta 6 niveles de altura máxima, la superficie máxima de construcción será de hasta 10,587.69 m<sup>2</sup> y la construcción máximo de 176 viviendas.
3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 28 de marzo de 2023, se identificó sobre la calle Diagonal San Antonio y Pitágoras, un inmueble de 6 niveles de altura, que cuenta con pretel y semisótano. Además, tiene 1 volumen constructivo (costado sur) a base de una cubierta, cancelería y cristales y 2 pergelados (costado poniente) en la azotea del nivel 6. Sobre calle Anaxágoras se observan 4 niveles de altura y tiene un pergelado en la azotea del nivel 4. Se realizó la medición de la altura del semisótano de los tres frentes mediante distanciómetro marca Leica modelo Disto S910, obteniendo como resultado 1.56m de altura. El inmueble se encuentra parcialmente habitado y no se observan trabajos de obra al interior, equipo, material o letrero de obra.
4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); 03 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H); 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; 09 Subdivisión de predios; 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales; 13 Locales de uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H); 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos; 18 Ampliación de construcciones existentes y 19 Estudio de impacto urbano.
5. Adicionalmente le aplican las Normas de Ordenación Particular para: Estacionamientos; Mejoramiento de áreas verdes; Superficie mínima por vivienda; Daños a terceros en predios



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

*colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial y conforme al Art. 237 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y Escuelas particulares.*

6. *Durante el reconocimiento de hechos, desde las calles Diagonal San Antonio y Pitágoras se identificó un volumen constructivo sobre la azotea (costado sur) del nivel 6 del inmueble construido a base de una cubierta, cancelería y cristales. Dicho volumen, no se encuentran dentro de los supuestos de la Norma General de Ordenación número 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, por lo tanto se cuantificará como nivel.*
7. *Relacionado con el punto anterior, el inmueble objeto del presente dictamen cuenta con 7 niveles de altura, por lo que al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez para el presente caso, el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico excede en 1 nivel la zonificación aplicable que permite 6 niveles máximos de altura.*

(...)"

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 7 niveles de altura.

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-01454-2023 de fecha 08 de marzo de 2023, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como valorar en la substancialización de su procedimiento, la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que en fecha 19 de abril de 2023 inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-9343-2023 de fecha 11 de septiembre de 2023, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento iniciado en fecha 19 de abril de 2023, lo determinado por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, la Dirección de Calificación en materia de Verificación Administrativa, informó que cuenta con procedimiento administrativo, en el cual en fecha 05 de junio de 2023 se emitió resolución administrativa, en la que se determinó poner fin al procedimiento, ya que no se contó con elementos que permitieran realizar una objetiva calificación del acta de vista de verificación y en consecuencia, determinar el cumplimiento o incumplimiento de las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano señaladas en el objeto de la orden de visita, la cual fue notificada el 16 de junio de 2023.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, conformada por cinco torres de 7 y 5 niveles de altura, incumple la zonificación **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre mínima, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 7 niveles de altura, adicionalmente incumple la Norma General de Ordenación 8, así mismo, los accesos y salidas se encuentran sobre calle de Pitágoras y no en Diagonal San Antonio incumpliendo la Norma General de Ordenación número 3, todo esto conforme a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) y por cuanto hace a que los accesos y salidas se encuentren sobre calle de Pitágoras y no en Diagonal San Antonio, así como valorar en la substanciación de su procedimiento esta Resolución Administrativa, a efecto de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, y la demolición del nivel excedente



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

con la finalidad de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

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

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por otro lado, el artículo 47 del mismo Reglamento, establece que para **construir, ampliar, reparar o modificar** una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, en el artículo 66 de dicho Ordenamiento, establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto registrado o autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a dicho Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Administración no autorizará el uso y ocupación de la obra. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado con tapiales de propaganda de venta de departamentos, en los cuales se exhibían los datos de la obra Prórroga de Licencia de Construcción Tipo C folio RBJC-0352-17, vigencia 23 de noviembre de 2017 al 23 de noviembre del 2020; al interior del predio se observaron 5 torres de departamentos de reciente construcción, donde las torres "A", "B", "C" y "D" cuentan con frente a calle Pitágoras y Diagonal San Antonio con una altura de 7 niveles y un semisótano, la Torre "E" con frente a calle Anaxágoras con una altura de 5 niveles y un semisótano, durante las diligencias



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

se constataron trabajadores realizando actividades de obra relacionadas al uso de martillos, paleo de concreto, uso de taladros, colado de losas, transportación de elementos de acero, uso de cortadoras metálicas, uso de camiones de carga, armado de varillas, el uso de una olla de concreto, bombeo de concreto, uso de vibrador de concreto, así como materiales y herramientas de obra como son: cimbra de madera, varillas, malla sombra, tapiales de protección a la vía pública, carretillas, entre otros. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio investigado. Al respecto, mediante escrito de fecha 16 de abril de 2018, quien se ostentó como representante legal de la responsable de los trabajos constructivos, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia, entre otras, de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RBJC-0384-14, con fecha de recepción 28 de noviembre de 2014 y fecha de vencimiento 28 de noviembre de 2017, para la construcción de 57 viviendas con una superficie de desplante de 1,581.28 m<sup>2</sup>, una superficie de área libre de 624.49 m<sup>2</sup>, en 6 niveles y una superficie sobre nivel de banqueta de 8,371.32 m<sup>2</sup>. -----
- Prorroga RBJC-0352-17 de fecha 23 de noviembre de 2017 con vencimiento al 23 de noviembre de 2020. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 73574-151ALJE17 de fecha de expedición 21 de noviembre de 2017. -----
- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 0781 de fecha de expedición 30 de mayo de 2017. -----
- Medidas de Protección a colindancias. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Planos arquitectónicos del proyecto arquitectónico. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

Paralelamente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta, entre otros, con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, proporcionó, entre otros, copia de las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción tipo C RBJC-0384-14, con fecha de recepción 28 de noviembre de 2014 y fecha de vencimiento 28 de noviembre de 2017, para la construcción de 57 viviendas con una superficie de desplante de 1,581.28m<sup>2</sup>, una superficie de área libre de 624.49m<sup>2</sup>, en 6 niveles y una superficie sobre nivel de banqueta de 8,371.32m<sup>2</sup>.
- Prorroga RBJC-0352-17 de fecha 23 de noviembre de 2017 con vencimiento al 23 de noviembre de 2020.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 12596-151ARLU14 de fecha de expedición 11 de marzo del 2014, en el que se certifica que a los predios ubicados en calle Pitágoras 432 y 442 les aplica la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Diagonal San Antonio – Av. Colonia del Valle L-J de Plaza Mariscal Sucre a: Eje Central Lázaro Cárdenas; aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentada de estacionamiento para visitantes.
- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial AU-10 de fecha de expedición 13 de marzo de 2013.
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.

Ahora bien, del análisis de la documentación referida, se desprende la información contenida en la siguiente tabla comparativa:



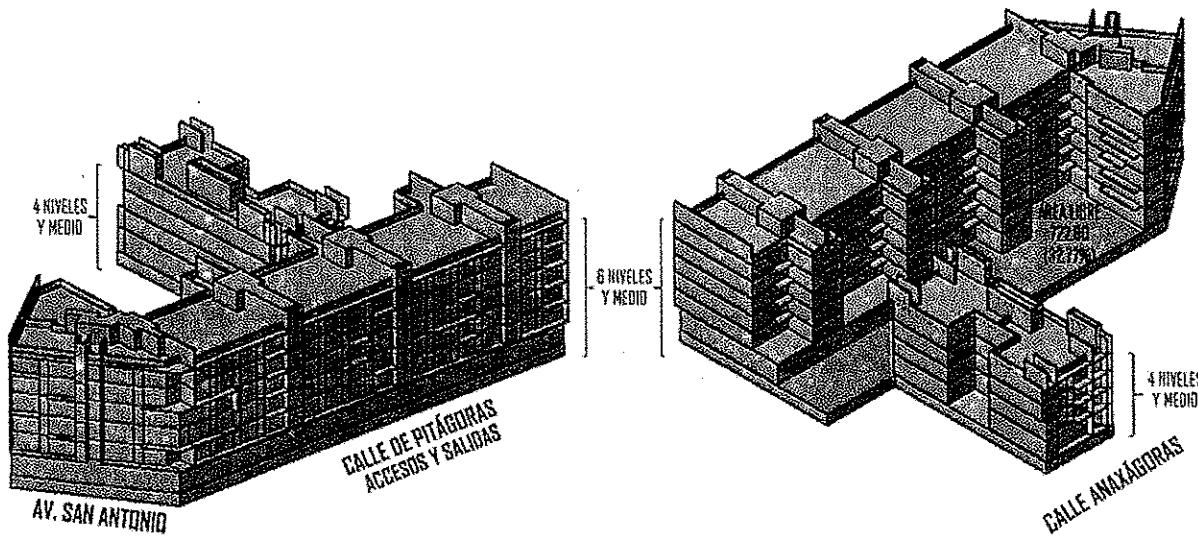
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

SIC SEGUIM.	Certificado Único de Identificación de Uso del Suelo	Registro de manifestación de construcción	Mercado de vivienda	Pisos
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional/Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional	Habitacional
Superficie de predio	-	2205.77 m <sup>2</sup>	2205.77 m <sup>2</sup>	2205.77 m <sup>2</sup>
Área de desplante	80%	1764.62 m <sup>2</sup> (80%)	1,581.28 m <sup>2</sup> (71.69%)	1,482.97 m <sup>2</sup> (67.23%)
Área libre	20%	441.15 m <sup>2</sup> (20%)	624.49 m <sup>2</sup> (28.31%)	722.80 (32.77%)
Superficie máxima de construcción s.i.d.	7,036 m <sup>2</sup>	10,587.70 m <sup>2</sup>	8,371.32 m <sup>2</sup>	8,371.32 m <sup>2</sup>
Niveles	4	6	6 + semisótano	4 y 6 niveles + semisótano
Cajones de estacionamiento	-	-	105	105
Número de viviendas	45	Sup. Const. Total / Sup. Viv. Definida por el proyecto (94)	57	57

Tabla comparativa de análisis de áreas



Representación volumétrica del proyecto arquitectónico



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

De lo anterior se desprende que si bien el proyecto arquitectónico se adecua a lo permitido en la zonificación aplicable, existen diferencias entre lo registrado, lo descrito en la Memoria Descriptiva y los planos arquitectónicos, observando un área libre menor en el Registro de Manifestación de Construcción, sin omitir que existe un nivel adicional en cada una de las torres en la obra ejecutada, incrementando así la superficie de construcción total. Así también de los planos arquitectónicos se advierte que los accesos y salidas se encuentran sobre calle Pitágoras, incumpliendo así la Norma General de Ordenación número 3. -----

Ahora bien, al registrar una Manifestación de Construcción Tipo "C", la cual es para predios con uso habitacional de más de 10,000 m<sup>2</sup>, requiere de Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental, sin embargo, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los planos arquitectónicos, se desprende que el proyecto contempla una superficie de construcción cuantificable de 8,371.32m<sup>2</sup>, supuesto que se ubica dentro de las obras que requieren una Manifestación de Construcción Tipo "B". -----

En este sentido, mediante escrito de fecha 21 de agosto de 2019, una persona quien se ostentó como representante legal de la responsable de las obras, manifestó que obra un error en la clasificación de la Manifestación de Construcción, toda vez que la misma se encuentra Registrada como tipo "C", cuando debería de ser tipo "B", por sus características y superficie máxima de construcción; la cual es habitacional y no rebasa los 10,000 m<sup>2</sup> de construcción y proporcionó copia simple de lo siguiente: ---

- Oficio DDU/2019/2039 de fecha 12 de julio de 2019, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informa que no obstante que el Registro de Manifestación, así como la primera prórroga indican que se trata de una Manifestación tipo "C" de acuerdo a las características manifestadas se trata de una Manifestación de Construcción tipo "B". -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si emitió oficio DDU/2019/2039 de fecha 12 de julio de 2019, así como si emitió Autorización de Uso y Ocupación, y en caso de no contar con la misma, considerar ante un Aviso de Terminación de Obra, una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0384-14 y prórroga folio FBJ-0352-17, toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que emitió dicho oficio DDU/2019/2039, y que cuenta con Aviso de Terminación de Obra con folio No. FBJ-0301-20, documentación que se encuentra en proceso de revisión y cotejo para la Autorización de Uso y Ocupación, y que tomara en consideración los argumentos vertidos en el oficio emitido por esta Subprocuraduría apegándose en todo momento a las Normas, Leyes, Reglamentos y demás normatividad aplicable para la revisión, análisis y determinación de la emisión y/o autorización del registro. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-09341-2023, de fecha 11 de septiembre de 2023, se reiteró a dicha Dirección General, informar si emitió Autorización de Uso y Ocupación, y en caso de no contar con la Autorización de Uso y Ocupación, negar la misma, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, así como Realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0384-14 y prórroga folio FBJ-0352-17, toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que el predio cuenta con procedimiento de verificación administrativa, así mismo informó que del Aviso de Terminación de Obra de folio 0301-2020, para el predio de referencia, se emitió oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2021/0168 dirigido al propietario, con la finalidad de hacer de su conocimiento respecto a las observaciones derivadas de la revisión y cotejo de los datos registrados ante esa Autoridad, misma que no cuenta con registro de atención por parte del interesado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcción, en el predio de referencia,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa de dicha Alcaldía informó que ordenó visita de verificación administrativa en materia de construcción con número de procedimiento diverso al informado en el párrafo anterior.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-09340-2023, de fecha 11 de septiembre de 2023, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo referido, así como valorar en la substanciación de dicho procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.

Ahora bien, en cuanto a la materia de Riesgo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, realizar una evaluación en materia de protección civil respecto a la construcción ubicada en el predio de referencia, a efecto de determinar si la obra ejecutada representa un riesgo para las personas y sus bienes de los inmuebles colindantes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado.

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) constatados en el predio denunciado, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C RBJC-0384-14 y prorroga RBJC-0352-17 misma que actualmente se encuentra sin vigencia, no obstante el proyecto registrado incumple la Norma General de Ordenación número 3 por cuanto hace a sus accesos y salidas, aunado a que existen diferencias entre lo registrado y lo ejecutado, dado que cuenta con un nivel adicional y por ende una superficie de construcción total mayor a la autorizada, incumpliendo el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, negar la Autorización de Uso y Ocupación, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como, de ser procedente, realizar las acciones legales



Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0384-14 y prórroga folio FBJ-0352-17, toda vez que el proyecto ejecutado no se aadecua al registrado e incumple la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 3.

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, valorar esta Resolución Administrativa en la substanciación de los procedimientos de verificación administrativa instaurados, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y ordenar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

### **3.- Responsabilidad del director responsable de obra**

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Fernando Salazar Lozano, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1126, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RBJC-0384-14 y su prórroga RBJC-0352-17, para la construcción de una obra nueva de 57 viviendas en 6 niveles más semisótano, sin que el inmueble edificado cumpla con la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, así como la Norma General de Ordenación número 3.

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1126, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal.

Al respecto, corresponde al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1126, y determinar las medidas y sanciones que corresponda.

### **4.- Factibilidad de servicios**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

El artículo 62 de Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que el Sistema de Aguas, considerando la disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica existente en la zona y el número de unidades de vivienda a desarrollar, determinará la factibilidad de servicios a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles. En el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa.

Al respecto, mediante escrito de fecha 17 de enero de 2019, quien se ostentó como representante legal de la persona responsable de las obras denunciadas, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia, entre otras, de las siguientes documentales:

- Solicitud de Dictamen de Factibilidad de Otorgamiento de Servicios Hidráulicos de fecha 29 de abril de 2014, folio 10286.
- Convenio de Colaboración de fecha 19 de marzo de 2015, suscrito entre "SACMEX" Y "LA DESARROLLADORA".

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si para el predio de referencia cuenta con la factibilidad para proporcionar el servicio de agua potable y drenaje para 57 viviendas, así como si emitió el dictamen de factibilidad correspondiente, así también, si se ha dado cumplimiento a las obligaciones contenidas en el Convenio de Colaboración de fecha 19 de marzo de 2015, suscrito entre "SACMEX" Y "LA DESARROLLADORA", de no ser el caso, instrumentar visita de verificación a efecto de corroborar el cumplimiento de dichas obligaciones y en su caso, imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.

Al respecto, la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que cuenta con solicitud de Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio de referencia, la cual data del año 2014, en el que se firmó un convenio, mismo que por falta de impulso por parte del usuario y de acuerdo al artículo 87 fracción IV, 93 fracción II y 95 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México, se dio caducidad al



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14**

procedimiento, así mismo informó que cuenta con oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DG-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1028293/2013 de fecha 31 de mayo de 2013, mediante el cual se aprueba el Proyecto de Sistema Alternativo para el predio de referencia, por lo que dicho oficio no motiva ni autoriza el Dictamen de la Factibilidad para el otorgamiento de los servicios de agua potable y servicios de drenaje. -----

En conclusión, el proyecto ejecutado en el predio de referencia no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, incumpliendo el artículo 62 de Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección por cuanto hace a que el proyecto ejecutado en el predio de referencia no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, incumpliendo el artículo 62 de Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

#### **4.- En materia ambiental (ruido)**

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones sonoras relacionadas a martilleos, movimiento de material, paleo de concreto, cortadora metálica, taladros, colado de losas, vibrador de concreto, bombeo de concreto y movimiento de camiones. -----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar los estudios de emisiones sonoras correspondientes; el primero realizado en fecha 22 de mayo de 2018, el cual obtuvo un nivel de fuente emisora corregido de (NFEC) de 55.96 dB (A) para el punto de denuncia (Pd), el cual **no excedió** el límite máximo de 63.0 dB (A) en un horario de 6:00 horas a 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013; el segundo se realizó el día 29 de mayo de 2018, el cual obtuvo un nivel de fuente emisora corregido de 70.08 dB (A), el cual **excedió** el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de referencia que es de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Procuraduría solicitó al representante legal de la obra, a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos; con fundamento en el artículo 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Al respecto, mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2019, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona responsable de las obras, manifestó que con el objeto de mitigar los efectos de ruido producidos por la obra, se continuó con el monitoreo constante de la obra mediante decibelímetro, así mismo se ha instaló una mampara móvil en los huecos de ventana donde se realizaban los trabajos que pudieran generar ruido al exterior de la obra. -----

Ahora bien, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio, susceptibles de medición. -----

En conclusión, los trabajos de construcción constatados en el predio de referencia, no excedieron el límite máximo para el punto de denuncia de 63.0 dB (A) en un horario de 6:00 horas a 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, sin embargo, excedieron el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de referencia que es de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, razón por la cual se realizó la prevención del cumplimiento voluntario. No obstante, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio susceptibles de medición. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como, de ser procedente, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0384-14 y prórroga folio FBJ-0352-17, toda vez que el proyecto ejecutado no se adecua al registrado e incumple la zonificación aplicable y la Norma General de Ordenación número 3.

8. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, valorar esta Resolución Administrativa en la substanciación de los procedimientos de verificación administrativa instaurados, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y ordenar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
9. Corresponde al Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1126, y determinar las medidas y sanciones que corresponda.
10. El proyecto ejecutado en el predio de referencia no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, incumpliendo el artículo 62 de Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.
11. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección por cuanto hace a que el proyecto ejecutado en el predio de referencia no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, incumpliendo el artículo 62 de Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan.
12. Los trabajos de construcción constatados en el predio de referencia, no excedieron el límite máximo para el punto de denuncia de 63.0 dB (A) en un horario de 6:00 horas a 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, sin embargo, excedieron el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el punto de referencia que es de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-869-SOT-359  
y acumulado PAOT-2019-35-SOT-14

en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, razón por la cual se realizó la prevención del cumplimiento voluntario. No obstante, durante los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio susceptibles de medición.

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:

**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 Alcaldía Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Instituto para la Seguridad de las Construcciones, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

