



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694

Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598

PAOT-2022-6333-SOT-1592

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3174-SOT-694 y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598 y PAOT-2022-6333-SOT-1592, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de octubre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, posteriormente en fecha 02 de mayo y 15 de noviembre de 2022, tres 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva, ampliación y colocación de tapiales) y ambiental (ruido e impacto ambiental) en Avenida Popocatépetl número 526, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 24 de septiembre de 2021, 13 de mayo y 30 de noviembre del año 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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.

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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva, ampliación y colocación de tapiales) y ambiental



(ruido e impacto ambiental), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, el Reglamento de Impacto Ambiental y de Riesgo, todos para la Ciudad de México.

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

ANTECEDENTES

Al respecto de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende la Resolución Administrativa de fecha 28 de septiembre de 2018, mediante la cual esta Subprocuraduría resolvió el expediente PAOT-2016-2575-SOT-1041 y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206, PAOT-2017-1171-SOT-519, PAOT-2017-1845-SOT-769 y PAOT-2018-3690-SOT-1605, en la que se concluyó lo relacionado a los trabajos ejecutados, lo siguiente:

"(...)

1. Al predio ubicado en Eje 8 Sur Avenida Popocatépetl número 526, colonia Xoco, Demarcación Territorial en Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, este es, una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), así como la zonificación **HM 8/20 Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatépetl-Ermita, tramo G⁺-H⁺ de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles, la cual permite la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10**, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, la cual señala que para los predios con superficie de más de 3,000 metros en adelante, el número de niveles será de 19 niveles con restricciones de 3.5 metros en laterales y 35% mínimo de área libre.

El proyecto investigado cuenta con el **Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, para la construcción de una superficie total de construcción de 49,004.18 m² en 32 niveles de construcción; así también, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, en el que se certifica el aprovechamiento para 32 niveles en una superficie máxima de construcción de 49,004.18 m², con un área libre mínima de 2,179.99 m² y superficie de desplante de 1,787.96 m² para uso de suelo habitacional mixto.

Cuenta con los **Dictámenes técnicos favorables en materia de conservación patrimonial** SEDUVI/CGDAU/DPCU/0168/2016 de fecha 25 de enero de 2016, para la demolición total de



3 niveles con una superficie de 5,696.51 m² y SEDUVIC/GDAU/DPCU/3226/2016 de fecha 10 de noviembre de 2016, para la construcción de 2 torres de usos mixtos en 32 y 19 niveles.-----

2. *Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción en etapa de excavación y contención de taludes, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial.*
 3. *El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.15/DEIU/044/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 200 viviendas y otra de 19 niveles para oficinas compartiendo en planta baja un uso comercial, el desarrollador del proyecto objeto de denuncia, presentó los informes trimestrales de cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAR.16/DEIU/044/2016 en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.*
 4. *Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEA/OV/DUYUS/2180/2018, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de impacto urbano.*
 5. *Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con la normatividad en la materia.*
 6. *La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con número RBJB-124-16, con vigencia del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, con vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 02 de diciembre de 2019, para la construcción de 45,981.44 m², en 32 niveles y un área libre de 2,179.99 m², correspondiente al 54.94% de la superficie total del predio, con base en la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016.*
 7. *Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez (actualmente Alcaldía en Benito Juárez), corroborar que la superficie de vivienda sea mayor a los 65 m² y en su caso solicitar acciones de verificación correspondientes y una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción números RBJC-0370-16 y RBJB-124-16, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.*
 8. *El proyecto denunciado cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas (34 viviendas menos de las registradas en la manifestación de construcción) y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta*



baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar acciones de inspección y vigilancia, a fin de que se cumpla con la normatividad en materia de impacto ambiental. (...)"

Al respecto, es de señalar que, al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, el expediente de referencia se encuentra en estatus de seguimiento de conformidad con lo previsto en los artículos 52 fracción XIX y 101 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

La Resolución Administrativa en mención es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia. Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, puede ser consultada por cualquier ciudadano, a través del portal electrónico, localizado en la página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/7931_RESOL_1041.pdf de esta Procuraduría, bajo el número de expediente PAOT-2016-2575-SOT-1041 y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206, PAOT-2017-1171-SOT-519, PAOT-2017-1845-SOT-769 y PAOT-2018-3690-SOT-1605; o a través de Unidad de Transparencia de esta Entidad.

1. En materia de desarrollo urbano (impacto urbano)

De conformidad con el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se señalan los proyectos que requieren del trámite de dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

- De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.
- De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.
- De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción.
- Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.
- Crematorios.
- Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Asimismo, la Norma General de Ordenación número 19 "Estudio de Impacto Urbano", refiere que, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694

Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598

PAOT-2022-6333-SOT-1592

alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.
- Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.
- Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m²).
- Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.
- Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.
- Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m² de construcción.
- Crematorios.
- Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató, inicialmente un inmueble en proceso de construcción conformado por 32 niveles; así como el armado de varillas a nivel de piso, los cuales sobre salen de los tapiales que delimitan el predio, las cuales son independientes del cuerpo constructivo de 32 niveles; posteriormente se constató un inmueble conformado por 32 niveles concluido en su totalidad, asimismo, se observó las proyecciones de varillas que se observaron en el primer reconocimiento de hechos.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o Director Responsable de las actividades ejecutadas en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten los hechos investigados; mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 24 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones e ingreso en copia simple diversas documentales relacionadas con la obra, ninguna de ellas relacionada con la materia de impacto urbano.

De las constancias que integran el expediente que nos ocupa, el proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAR.15/DEIU/044/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 200 viviendas y otra de 19 niveles para oficinas compartiendo en planta baja un uso comercial, el desarrollador del proyecto objeto de denuncia, presentó los informes trimestrales de cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAR.16/DEIU/044/2016 de fecha 10 de octubre de 2016, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio POAT-05-300/300-7788-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, informar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694
Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598
PAOT-2022-6333-SOT-1592

condiciones establecidas, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, en el predio objeto de investigación.

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/1607/2022 de fecha 13 de septiembre de 2022, la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se han presentado diversos informes Trimestrales, de los cuales se tiene lo siguiente:-

En materia Delegacional (ahora Alcaldía):

- No se han presentado documentos que avalen algún tipo de cumplimiento de esta materia.

En materia de Movilidad:

- Mediante el oficio número SM-SPPR-DGPP-1939-2019 de fecha 25 de julio de 2019, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad informa al desarrollador que CUMPLE con lo establecido en todas y cada una de sus partes solicitadas por esa Secretaría, motivo por el cual LIBERA y da Opinión Favorable para el Proyecto Ejecutivo, así como al pago del artículo 301 del Código Fiscal.

En materia de Agua y Drenaje:

- A través del oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1030034/2016 de fecha 25 de mayo de 2016, la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprueba el Sistema Alternativo de captación de agua pluvial.
- Por medio del oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-GGCIOS-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-1056868/2019 de fecha 28 de octubre de 2019, la Dirección de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México da visto bueno a la Planta de Tratamiento de Agua Residual.

En materia de Espacio Público:

- Mediante el oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/00462/2021 de fecha 19 de mayo de 2021, esa Dirección solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, emitir opinión respecto a la vigencia de las Medidas de Integración Urbana establecidas en materia de Espacio Público, ratificación o rectificación de las mismas.
- Mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/1189 de fecha 06 de septiembre de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez informó a esa Dirección que no tiene inconveniente en que se realice la actualización, ratificación o rectificación de las Medidas de Integración Urbana en esa Materia.
- Mediante el oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/1605/2021 de fecha 09 de diciembre de 2021, esa Dirección solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, que informe cuales son las intervenciones que el desarrollador deberá realizar o en su caso, ratificando o rectificando las mismas.

Por lo que, de igual manera informó que no cuenta con antecedentes que acrediten la culminación de todas y cada una de las Medidas de Integración Urbana establecidas para el proyecto en cuestión.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694

Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598

PAOT-2022-6333-SOT-1592

De las constancias que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que mediante oficio PAOT-05-300/300-9288-2018 de fecha 04 de octubre de 2018, se hizo de conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, la emisión de la Resolución Administrativa del expediente referido anteriormente, para el inmueble de interés; en la que se determinó que a dicha Dirección correspondía substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OVIDUYUS/2180/2018, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en la materia, es de señalar que mediante oficio PAOT-05-300/300-7630-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó a ese Instituto, informar el resultado que recayó al procedimiento administrativo antes citado; de ser el caso, enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

En conclusión, el proyecto en comento, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.15/DEIU/044/2016; asimismo, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedentes que acrediten la culminación de las Medidas de Integración Urbana establecidas para el proyecto de mérito.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condiciones establecidas, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, en el predio objeto de investigación.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado que recayó al procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OVIDUYUS/2180/2018, para el inmueble en comento; de ser el caso, enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto.

2. En materia ambiental (ruido e impacto ambiental)

2.1 En materia de Impacto ambiental

De conformidad con el artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, se desprende que las obras o actividades dentro de suelo urbano, en caso de que el proyecto a ejecutar cuente con más de 10,000 m², previamente a su ejecución se requiere obtener la autorización en materia de impacto ambiental.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, inicialmente se constató un inmueble en proceso de construcción conformado por 32 niveles; así como el armado de varillas a nivel de piso, los cuales sobre salen de los tapiales que delimitan el predio, las cuales son independientes del cuerpo constructivo referido inicialmente; posteriormente se constató un inmueble conformado por 32 niveles concluido en su totalidad.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o Director Responsable de las actividades ejecutadas en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten los hechos investigados; mediante escrito recibido en esta



Entidad en fecha 24 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones e ingreso en copia simple diversas documentales relacionadas con la obra, ninguna de ellas relacionada con la materia de impacto ambiental.-----

De las constancias que integran el expediente que nos ocupa, el proyecto de mérito cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016 de fecha 20 abril de 2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas (34 viviendas menos de las registradas en la manifestación de construcción) y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas.-----

Ahora bien, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-7936-2022 de fecha 01 de septiembre de 2022, informar el resultado de las acciones de inspección y vigilancia solicitadas por esta Entidad con antelación, en el predio objeto de investigación; sin que al momento de la emisión de la presente se cuente con respuesta de lo solicitado.-----

En conclusión, el predio de mérito cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016 de fecha 20 de abril de 2016, para el proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas (34 viviendas menos de las registradas en la manifestación de construcción) y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección por cuanto hace a la diferencia de las viviendas asentadas en la resolución administrativa de referencia y la Manifestación de Construcción citada en el párrafo que antecede.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para el predio en comento.-----

2.2 En materia de ruido

En relación a la generación de ruido, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables.-----

Por otro lado, 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, el artículo en comento dispone 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 generan contaminación.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694

Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598

PAOT-2022-6333-SOT-1592

Adicionalmente, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora. Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, inicialmente se constató un inmueble en proceso de construcción conformado por 32 niveles; así como el armado de varillas a nivel de piso, los cuales sobre salen de los tapiales que delimitan el predio, las cuales son independientes del cuerpo constructivo referido inicialmente, se constató la generación de emisiones sonoras generadas por martilleos, la operación de cortadoras y música pregrabada; posteriormente se constató un inmueble conformado por 32 niveles concluido en su totalidad.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de la Obra, Propietario, Poseedor y/o Representante Legal del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten el cumplimiento de la Norma Ambiental de la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y el artículo 24 fracción III de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México; al respecto, mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 24 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones e ingreso en copia simple diversas documentales relacionadas con la obra, entre ellas, la siguiente:

- Copia simple del estudio de monitoreo de ruido realizados por el Laboratorio Microanalítico de Control, S.A. de C.V. (registrado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México con el número PADLA/CDMX/CA/003/RD) el día 19 de julio de 2021, en el que se concluyó que existen fuentes que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles (tráfico vehicular).

Es de señalar que omitió aportar programa calendarizado de las acciones ejecutadas para disminuir/mitigar el ruido generado por los trabajos de construcción.

Asimismo, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende la medición de ruido de fecha 24 de marzo de 2022, en la que se concluye lo siguiente:

"(...) Primero. Las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Popocatépetl número 526, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez (proyecto denominado "Agatha Del Valle"), Ciudad de México, constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 67.25 dB (A).

Segundo. Las emisiones generadas por la fuente emisora, exceden los límites máximos permisibles de 65 dB(A) en el punto de referencia en un horario de 06:00 horas a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo



con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. (...).

Adicionalmente, mediante llamadas telefónicas realizadas a las personas denunciantes en fechas 01 de septiembre de 2022, dichas personas refirieron que ya no requieren las mediciones de ruido, debido a que una de ellas cambio su domicilio, mientras que la otra refirió que no pudo proporcionar un horario para realizar el estudio, debido a que la obra ya no genera todo el ruido que se generaba cuando presentó la denuncia.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que las actividades de construcción producían un nivel sonoro de 67.25 dB (A) desde el punto de referencia, lo que excede los límites máximos de 65 dB(A) en el punto de referencia, para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas; por lo que incumplen con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección por el cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, en el inmueble de referencia; en su caso, corroborar el cumplimiento de la condicionante en materia de ruido de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016 de fecha 20 de abril de 2016. --

3. En materia de construcción (obra nueva, ampliación y colocación de tapiales)

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Adicionalmente, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado 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.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, inicialmente se constató un inmueble en proceso de construcción conformado por 32 niveles; así como el armado de varillas a nivel de piso, los cuales sobre salen de los tapiales que delimitan el predio, las cuales son independientes del cuerpo constructivo referido inicialmente; posteriormente se constató un inmueble conformado por 32 niveles concluido en su totalidad, en el tapial se observó letrero con datos de la obra, en dichas diligencias únicamente se observó tapiales que delimitan el predio.

En este sentido y como se señaló en el apartado de antecedentes, el predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con número RBJB-124-16, con vigencia del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, con vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 02 de diciembre de 2019, para la construcción de 45,981.44 m², en 32 niveles y un área libre de 2,179.99 m², correspondiente al 54.94% de la superficie total del predio; con base en la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, en el cual



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694

Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598

PAOT-2022-6333-SOT-1592

se señaló el Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación con folio SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o Director Responsable de las actividades ejecutadas en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten los hechos investigados; mediante escrito recibido en esta Entidad en fecha 24 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble, realizó diversas manifestaciones e ingreso en copia simple diversas documentales relacionadas con la obra, entre ellas la siguiente: -----

- Manifestación de Construcción con folio FBJ-0370-16 de fecha 28 de noviembre de 2016, con vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 02 de diciembre de 2019.-----
- Aviso de prórroga del Registro de Manifestación de Construcción con folio FABJ-51-19, conforme al oficio DDU/2019/3311, para una vigencia de 3 años del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022.-----

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/0624 de fecha 05 de abril de 2022, envió en formato digital diversas documentales en materia de construcción, relacionadas con el predio de referencia; no obstante, en dichos documentos no se observó el Aviso de prórroga del Registro de Manifestación de Construcción con folio FABJ-51-19, conforme al oficio DDU/2019/3311, para una vigencia de 3 años del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022 proporcionado por la persona que se ostentó como apoderado legal de la persona propietaria del inmueble.-----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8360-2022 de fecha 27 de septiembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si en sus archivos cuenta con Aviso de prórroga del Registro de Manifestación de Construcción con folio FABJ-51-19, conforme al oficio DDU/2019/3311, para una vigencia de 3 años del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022.-----

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/1837 de fecha 04 de octubre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B Folio FBJ-124-16 de fecha 23 de mayo de 2016.-----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4420-2023 de fecha 16 de mayo de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con Aviso de prórroga del Registro de Manifestación de Construcción con folio FABJ-51-19, con sello de recibido de Ventanilla Única del 21 de noviembre de 2019, asimismo, Autorización de prórroga para el registro número RBJC-0370-16, conforme al oficio DDU/2019/3311, para una vigencia de 3 años del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022; así como, informar si cuenta con prórroga vigente del Registro de Manifestación de Construcción tipo B Folio FBJ-124-16 de fecha 23 de mayo de 2016 o en su caso algún Registro de Manifestación de Construcción que ampare los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694
Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598
PAOT-2022-6333-SOT-1592

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/0931/2023 de fecha 22 de mayo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B Folio FBJ-0370-16; así como Aviso de prórroga de registro de manifestación de construcción con folio No. FABJ-0051-19, para una vigencia de 3 años, del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022, los cuales envió en copia simple.

Ahora bien, en la Resolución Administrativa de fecha 28 de septiembre de 2018 del expediente PAOT-2016-2976-SOT-1206, PAOT-2017-1171-SOT-519, PAOT-2017-1845-SOT-769 y PAOT-2018-3690-SOT-1605, se tiene que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2028/2016 de fecha 21 de julio de 2016, la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió una prevención al proyecto de construcción, en virtud de que los departamentos tipo A1 y A2, de los niveles 20 a 25, tienen la superficie de 60 m², esto es menor a la superficie de 65 m² permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8360-2022 de fecha 27 de septiembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, corroborar que las viviendas contempladas en el proyecto objeto de investigación cumplen con la Norma Particular "Superficie Mínima de vivienda", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/1837 de fecha 04 de octubre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B Folio FBJ-124-16 de fecha 23 de mayo de 2016, sin referir nada en relación con la superficie mínima de las viviendas del inmueble en cuestión.

Asimismo, de la revisión al Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJC-0370-16 y de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, se tiene que existe diferencia en el número de viviendas asentado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJC-0370-16 y de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, como se muestra a continuación:

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas
MIA SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016	3,987.95 m ²	1,787.95 m ² (45.06%)	2,179.95 m ² (54.94%)	44,003.85 m ²	19 y 32	160
RMC Tipo C RBJC-0370-16	3,987.95 m ²	1,787.95 m ² (45.06%)	2,179.95 m ² (54.94%)	44,000 m ²	32	194

En conclusión, el proyecto que nos ocupa cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con número RBJB-124-16, con vigencia del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, con vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 02 de diciembre de 2019, conforme a la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, en el cual se señaló el Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694
Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598
PAOT-2022-6333-SOT-1592

Actuación mediante el sistema de actuación con folio SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015. Asimismo, cuenta con Aviso de prórroga de registro de manifestación de construcción con folio No. FABJ-0051-19, con vigencia del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022, mismo que ya no se encuentra vigente.

De igual manera, es preciso señalar que existe diferencia en el número de viviendas asentado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJC-0370-18 y de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, toda vez que en el primer documento se asentó 194 viviendas, mientras que en el segundo se asentó 160 viviendas.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que los trabajos que se ejecutan en el predio que nos ocupa, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción vigente, imponer medidas de seguridad y las sanciones correspondientes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar las acciones correspondientes a fin de corroborar que la superficie de vivienda sea mayor a los 65 m² y en su caso solicitar acciones de verificación correspondientes; así como, por cuanto hace la diferencia de las viviendas asentadas en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJC-0370-18 y la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016.

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por esta Subprocuraduría en el inmueble objeto de investigación, se constató, entre otros aspectos, inicialmente un inmueble en proceso de construcción conformado por 32 niveles; así como el armado de varillas a nivel de piso, los cuales sobre salen de los tapiales que delimitan el predio, las cuales son independientes del cuerpo constructivo referido inicialmente, asimismo se constató la generación de emisiones sonoras generadas por martilleos, la operación de cortadoras y música pregrabada; posteriormente se constató un inmueble conformado por 32 niveles concluido en su totalidad, y la proyección de varillas que sobresalen de los tapiales a nivel de piso.
2. Respecto a los hechos que motivaron la presentación de la denuncia, en materia de desarrollo urbano (zonificación), se entenderá como resultado lo señalado en la resolución emitida en el expediente PAOT-2016-2575-SOT-1041 y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206, PAOT-2017-1171-SOT-519, PAOT-2017-1845-SOT-769 y PAOT-2018-3690-SOT-1605, en fecha 25 de octubre de 2017, la cual puede ser consultada, a través del portal electrónico, localizado en la página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/7931_RESOL_1041.pdf; a fin de evitar



duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el resultado que recayó al procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2180/2018, para el inmueble en comento; de ser el caso, enviar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto.
4. El proyecto en comento, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.15/DEIU/044/2016 de fecha 10 de octubre de 2016 para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 200 viviendas y otra de 19 niveles para oficinas compartiendo en planta baja un uso comercial; asimismo, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedentes que acrediten la culminación de las Medidas de Integración Urbana establecidas para el proyecto de mérito.
5. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condiciones establecidas, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, en el predio objeto de investigación.
6. El predio de mérito cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016 de fecha 20 de abril de 2016, para el proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas (34 viviendas menos de las registradas en la manifestación de construcción) y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas.
7. Las actividades de construcción producían un nivel sonoro de 67.25 dB (A) desde el punto de referencia, lo que excede los límites máximos de 65 dB(A) en el punto de referencia, para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas; por lo que incumplen con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.
8. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para el predio en comento.
9. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección por el cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, en el inmueble de referencia; en su caso, corroborar el cumplimiento de la condicionante en materia de ruido de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016 de fecha 20 de abril de 2016, así como, realizar acciones de inspección por cuanto hace a la diferencia



de las viviendas asentadas en la resolución administrativa de referencia y la Manifestación de Construcción citada líneas arriba.

10. El proyecto que nos ocupa cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con número RBJB-124-16, con vigencia del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019. Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, con vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 02 de diciembre de 2019, conforme a la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, en el cual se señaló el Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación con folio SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015.
11. El multicitado proyecto cuenta con Aviso de prórroga de registro de manifestación de construcción con folio No. FABJ-0051-19, con vigencia del 02 de diciembre de 2019 al 02 de diciembre de 2022, mismo que ya no se encuentra vigente.
12. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2028/2016 de fecha 21 de julio de 2016, la entonces Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió una prevención al proyecto de construcción, en virtud de que los departamentos tipo A1 y A2, de los niveles 20 a 25, tienen la superficie de 60 m², esto es menor a la superficie de 65 m² permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.
13. Existe diferencia en el número de viviendas asentado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJC-0370-16 y de la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, toda vez que en el primer documento se asentó 194 viviendas, mientras que en el segundo se asentó 160 viviendas.
14. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que los trabajos que se ejecutan en el predio que nos ocupa, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción vigente, imponer medidas de seguridad y las sanciones correspondientes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
15. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar las acciones correspondientes a fin de corroborar que la superficie de vivienda sea mayor a los 65 m² y en su caso solicitar acciones de verificación correspondientes; así como, por cuanto hace la diferencia de las viviendas asentadas en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJC-0370-16 y la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016.
16. El predio de mérito cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016 de fecha 20 de abril de 2016, para el proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas (34 viviendas menos de las registradas en la manifestación de construcción) y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3174-SOT-694
Y acumulados PAOT-2022-2394-SOT-598
PAOT-2022-6133-SOT-1592

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:

RESUME.

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y de Obras, Desarrollo y Servicios Urbano, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a las Direcciones General de Inspección y Vigilancia Ambiental y de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente, así como el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, de la Ciudad de México, 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.

A diagram consisting of a horizontal line with a wavy line above it, and a circle with a vertical chord below it.

JANC/EP/IRON