



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 JUN 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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-AO-33-SOT-28, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

**ANTECEDENTES**

Mediante Acuerdo de fecha 25 de junio de 2019, la Titular de esta Procuraduría instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, por la construcción que se realiza en Avenida Insurgentes Sur, número 724, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 25 de junio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII 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, y 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 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos. Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia ambiental y del ordenamiento territorial, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, ambos de la Ciudad de México. -----

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

### 1.- Con respecto a las materias investigadas.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a 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 de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación**. Asimismo, 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. -----

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignen los programas de desarrollo urbano. -----

Ahora bien, el Programa General en comento, establece en su apartado 3.1.1 Polígono de Actuación, que se podrán delimitar y constituir los Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación señaladas por el Programa General, estos instrumentos, **permiten relocalizar usos y destinos del suelo y aplicar la relotificación**, los cuales se aplican a través de Sistemas de Actuación Social, Privada y por Cooperación para el fomento y concertación de acciones, vinculados y regulados por la Administración Pública, dando prioridad a aquellos proyectos con una orientación social. **Este instrumento es susceptible de aplicación en Áreas con Potencial de Reciclamiento y con Potencial de Desarrollo**, para optimizar el aprovechamiento del suelo urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Adicionalmente, establece en su artículo 76, que los polígonos de actuación se pueden constituir **por un predio o más predios colindantes**, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen. -----

En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida de los Insurgentes, Tramo G-H de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto. -----

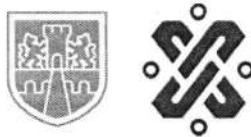
De igual manera, al predio investigado le aplica la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, la cual establece que para predios con superficies a partir de 1,000 m<sup>2</sup>, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica la siguiente tabla: -----

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

Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales

Ahora bien, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados se constató un predio delimitado por tapias metálicas, sobre los cuales se encuentran colocados sellos de suspensión de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con el número de expediente TJ/1-8703/2019. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

En este sentido, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 19 de agosto de 2019, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario de los predios investigados, realizo diversas manifestaciones presentando como medio probatorio copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 60227-151MAEN17, de fecha 04 de septiembre de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica para el predio investigado la zonificación **H/4/20/M**, así como la zonificación **HM/10/20/Z**. Por otra parte, en dicho Certificado se señala el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017. -----

En este sentido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México hizo del conocimiento a esta Procuraduría sobre el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, a través del cual se advierte que el predio investigado al contar con una superficie de 2,457.47 m<sup>2</sup>, así como un frente de superior a las 15.00 metros, de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, al predio le corresponde la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% de área libre mínima y densidad Z: El número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), tal y como se muestra a continuación: -----

DOMICILIO	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE MÍNIMA	NIVELES	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN
Avenida Insurgentes Sur, número 724, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez	2,457.47 m <sup>2</sup> (100 %)	○ (H/4/20/M)	1,965.98 m <sup>2</sup> (80 %)	491.49 m <sup>2</sup> (20 %)	4	7,863.90 m <sup>2</sup>
		❖ (HM/10/20/Z)	1,965.98 m <sup>2</sup> (80 %)	491.49 m <sup>2</sup> (20 %)	10	19,659.76 m <sup>2</sup>
		□ (HM/15/30/Z)	1,720.23 m <sup>2</sup> (70 %)	737.24 m <sup>2</sup> (30 %)	15	25,803.43 m <sup>2</sup>

○ Zonificación directa (de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez).  
❖ Zonificación que concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida de los Insurgentes Tramo G-H de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto  
□ Norma General de Ordenamiento numero 10 referente a Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales

Zonificaciones aplicable al predio investigado conforme a la normatividad.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

En ese orden de ideas, se desprende la relocalización consistente en disminuir el área de desplante de 1,720.23 m<sup>2</sup> a 1,492.00 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 965.47 m<sup>2</sup>, relocalizando 8,331.51 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los primeros 15 niveles a los niveles 16 al 25, manteniendo en todo momento los 25,803.43 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos por la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

DOMICILIO	SUPERFICIE	ZONIFICACIÓN	ÁREA DE DESPLANTE	ÁREA LIBRE MÍNIMA	NIVELES	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN
Avenida Insurgentes Sur, número 724, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez	2,457.47 m <sup>2</sup> (100 %)	Habitacional Mixto	1,492.00 m <sup>2</sup> (60.71 %)	965.47 m <sup>2</sup> (39.29 %)	Hasta 25	25,803.43 m <sup>2</sup>

Dictamen para la constitución del polígono de actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017.

No obstante a todo lo antes mencionado, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad informó que el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, fue objeto de impugnación mediante juicio de lesividad y del cual la Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, emitió una resolución a través de la cual sobreseee dicho juicio, toda vez que en fecha 27 de noviembre de 2019, el particular presentó un escrito ante el Tribunal, mediante el cual informa su desistimiento respecto a los actos administrativos referentes al polígono de actuación aprobado mediante el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, así como el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen. -----

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que mediante escrito de fecha 01 de noviembre de 2019, el representante legal del propietario del predio investigado presentó el desistimiento del Dictamen para la constitución del polígono de actuación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, así como el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen, compareciendo de manera voluntaria en esa Secretaría. Por lo que mediante oficio SEDUVI/CGDU/1205/2019, de fecha 14 de noviembre de 2019, se declaró la conclusión de la solicitud de constitución de polígono de actuación; en consecuencia, quedó sin efectos el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, número



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28**

SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, así como el Acuerdo por el que se aprueba dicho Dictamen para todos los efectos legales que haya lugar. -----

En conclusión, el predio investigado trámite el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, mismo que se dejó sin efectos jurídicos conforme al desistimiento promovido por el particular y conforme al oficio número SEDUVI/CGDU/1205/2019, de fecha 14 de noviembre de 2019. -----

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

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al predio ubicado en calle **Avenida Insurgentes Sur, número 724, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez**, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida de los Insurgentes, Tramo G-H de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto. -----

De igual manera, al predio investigado le aplica la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, por lo que le corresponde la zonificación **HM/15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% de área libre mínima y densidad Z: El número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-AO-33-SOT-28

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, sobre los cuales se encuentran colocados sellos de suspensión de actividades por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con el número de expediente TJ/1-8703/2019. -----
3. El predio investigado trámite el Dictamen para la constitución del polígono de actuación, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/047/2017, de fecha 31 de julio de 2017, mismo que se dejó sin efectos jurídicos conforme al desistimiento promovido por el particular y conforme al oficio número SEDUVI/CGDU/1205/2019, de fecha 14 de noviembre de 2019. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

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

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

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

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

JANC/WPB/JHP

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

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 8 de 8