



Expediente: PAOT-2022-6531-SOT-1637
y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6531-SOT-1637 y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2022-6531-SOT-1637

Con fecha 24 de noviembre de 2022, 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 ambiental (ruido) por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Vermont número 9, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre de 2022.

PAOT-2022-AO-106-SOT-83

Mediante acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2022, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta 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 acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, respecto a los posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto) en los predios ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 609 y/o 611, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada e investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto y ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

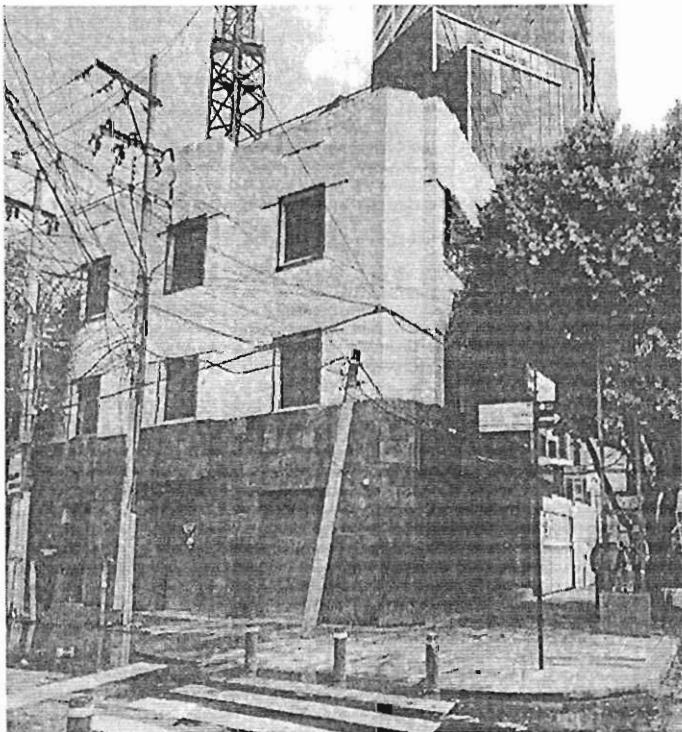
De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del predio objeto de investigación es Avenida Insurgentes Sur número 609, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.



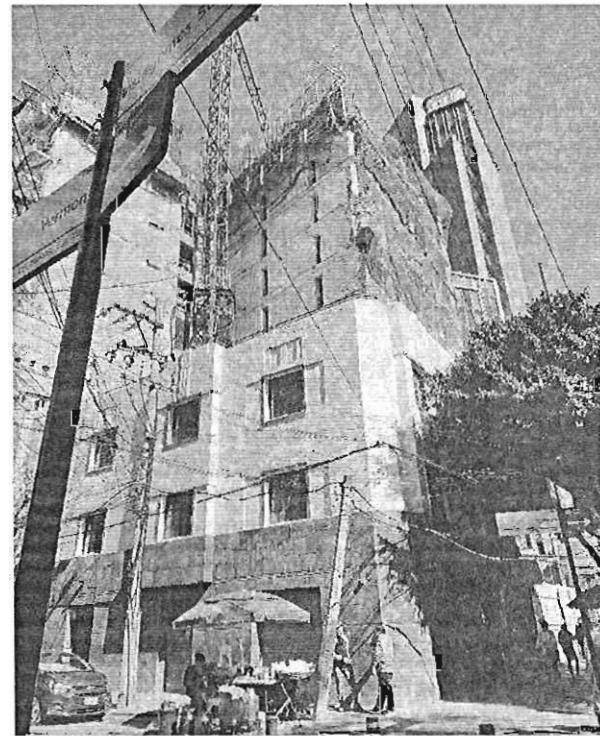
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación, conservación patrimonial e impacto), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto y ruido)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapias metálicas, identificando trabajos de construcción consistentes en el habilitado de acero para columnas, asimismo, se percibieron emisiones sonoras generadas por la maquinaria utilizada en el proceso de construcción. En la esquina de la calle Vermont y Avenida Insurgentes Sur, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura sin actividades obra; posteriormente, se constató que a un costado de dicho inmueble se edificó un cuerpo constructivo de 9 niveles con preparación para niveles adicionales. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 16 de enero de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos, 22 de febrero de 2024.

Al respecto, en atención a los oficios PAOT-05-300/300-10841-2022 y PAOT-05-300/300-0567-2023 emitidos por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderado legal de la sociedad propietaria del predio de referencia, remitió copia simple de diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Informe de mediciones sonoras de fuente emisora de fecha 06 de enero de 2023 realizado por "Ingeniería en evaluación y control ambiental IECASA, S.A. de C.V.". -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1254 expedida el 11 de noviembre de 2021, en la que se asignó el número oficial 609 de Avenida Insurgentes Sur, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, con una superficie de terreno de 1,746.20 m². -----



3. Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número RABJ-C-043-22, expedido el 30 de mayo de 2022 con vigencia al 30 de mayo de 2025, para la construcción de 199 viviendas, en 11 niveles de altura y 2 sótanos, superficie de desplante de 1,309.62 m² (75%), área libre de 436.58 m² (25%), con superficie total por construir de 16,512.50 m², de los cuales 13,093.33 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta; con una superficie de construcción existente de 567.00 m².
4. Planos arquitectónicos de Corte transversal I200A3003-V09, Cote longitudinal I200A3002-V09, Planta arquitectónica – nivel azotea I200A1010-V07, Planta arquitectónica – nivel P01 I200A1003-V07, Planta arquitectónica – nivel P02 I200A1002-V07, Planta arquitectónica – nivel planta baja I200A1004-V08, Planta arquitectónica – nivel 02 I200A1006-V08, Planta arquitectónica – nivel 03 I200A1007-V08, entre otros, con sello de registro en Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez el 30 de mayo de 2022 y memoria descriptiva del proyecto.
5. Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 28230-151VACA21 de fecha 17 de enero de 2022, en el cual se acredita que de conformidad con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de la Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/DGOU/1164/2021 de fecha 18 de junio de 2021, la zonificación HM/11/25 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), aplica para la totalidad del predio fusionado con superficie de 1,746.20 m² y la no aplicación de la restricción posterior del 15% de la altura de la edificación señalada en la Norma de Ordenación Particular *"Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"*, dejando una superficie de área libre de 436.55 m² (25%), superficie de desplante de 1,309.65 m² (75%), superficie máxima de construcción de 14,406.15 m².
6. Licencia de fusión folio 240-21 número 012/2021, expedida el 27 de septiembre de 2021 vigente al 25 de marzo de 2022, para los domicilios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 609 y 611 y Licencia de fusión folio 0445 BIS-20 número 015/2020 expedida el 14 de diciembre de 2020 vigente al 12 de junio de 2021, para los domicilios ubicados en Avenida Insurgentes Sur número 609 y Vermont números 5, 9 y 11.
7. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGPU/2017/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/0023/2022 de fecha 19 de mayo de 2022, para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional para 199 viviendas, amenidades, comercio y estacionamiento para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 609, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, en un edificio de hasta 11 niveles con una superficie total de construcción de 16,512.50 m² (13,093.33 m² s.n.b. y 3,419.17 m² b.n.b), con una superficie de desplante de 1,309.62 m² y un área libre de 436.58 m², correspondiente al 75% y 25%, respectivamente, y 53 cajones de estacionamiento.
8. Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022, de fecha 24 de junio de 2022, mediante la cual se autorizó de manera condicionada, el proyecto denominado *"Residencial Insurgentes 609"* consistente en la demolición de una barda perimetral, un firme de concreto y la demolición parcial de elementos estructurales interiores y azotea del inmueble catalogado en una superficie total de demolición de 1,835.43 m²; para la posterior ampliación consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio distribuido en 11 niveles para 191 departamentos, amenidades y comercio en planta baja con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 12,499.20 m², un semisótano y un sótano para 53 cajones de estacionamiento con una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 3,419.17 m². Asimismo, se contempla la modificación, rehabilitación y adecuación de inmueble catalogado, conservando los 3 niveles para 8 viviendas y comercio en planta baja, resultando una superficie total de construcción de 16,509.80 m².



Expediente: PAOT-2022-6531-SOT-1637
y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83

9. Opinión técnica en inmueble afecto al patrimonio cultural urbano número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0142/2022 de fecha 24 de enero de 2022, respecto a la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto arquitectónico que implica la conservación, rehabilitación y adecuación en espacios interiores de la edificación existente de 3 niveles (Planta baja + 2 niveles), incluyendo la restauración de la fachada con una superficie de construcción de 567.00 m²; y la incorporación de obra nueva de 11 niveles (3 sótanos + planta baja + 10 niveles), con superficie de construcción de 13,093.33 m² sobre nivel de banqueta, para un total de 13,660.33 m² de construcción; incluyendo la conservación de la casa existente reconocida originalmente con Avenida Insurgentes Sur número 611 y considera de valor urbano arquitectónico. -----
10. Visto bueno de actualización de oficio 0142-C/0142 de fecha 28 de enero de 2022 para realizar la conservación, restauración, y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble identificado como Avenida Insurgentes Sur número 611, construcción incluida en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas, así como, la incorporación de obra nueva en la parte restante del predio.

De la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez se tiene que el sitio de interés se conforma de 5 predios con las siguientes características: -----

Domicilio	Superficie (Licencia No. 015/2020)	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área de desplante	Superficie máxima de construcción
Avenida Insurgentes Sur 609	1,032.50 m ²	HM/11/25	11	258.125 m ²	774.375 m ²	8,518.125 m ²
Avenida Insurgentes Sur 611	225.00 m ²		11	56.25 m ²	168.75 m ²	1,856.25 m ²
Calle Vermont número 5	93.93 m ²	HC/4/20	4	18.786 m	75.144 m ²	300.576 m ²
Calle Vermont número 9	217.775 m ²		4	43.555 m ²	174.22 m ²	696.88 m ²
Calle Vermont número 11	177.00 m ²		4	35.40 m ²	141.6 m ²	566.40 m ²
Total	1,746.20 m ²	-	-	-	-	-

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 611, es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que requiere visto bueno de ese Instituto y dictamen y/u opinión técnica de esa Secretaría. -----

Por otra parte, de las documentales que obran en el expediente, se desprende que los predios ubicados en Avenida Insurgentes número 609 y calle Vermont números 5, 9 y 11, se fusionaron a través de la Licencia de Fusión folio 0445 BIS-20 número 015/2020, de la cual resultó un predio con una superficie total de 1,521.20 m² identificado con el número oficial 609 de Avenida Insurgentes Sur, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0036, expedida el 06 de abril de 2021. Posteriormente, dicho predio se fusionó con Avenida Insurgentes Sur número 611, para lo cual contó con Licencia de Fusión folio 240-21 número 012/2021, resultando un predio con superficie total de 1,746.20 m² identificado con el número oficial 609 de Avenida Insurgentes Sur, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1254, expedida el 11 de noviembre de 2021. -----



Asimismo, es de resaltar que el predio de interés cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28230-151VACA21 de fecha 17 de enero de 2022 en el que se certifica el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de oficio SEDUVI/DGOU/1164/2021 de fecha 18 de junio de 2021, el cual quedó inscrito en el Registro de Planes y Programas en el Libro VII de Dictamen Técnico, acta 751, volumen dos, Dictamen Técnico con fecha de inscripción 15 de julio de 2021, y se determinó lo siguiente:

"(...) PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Fusión de dos o más predios, para que de la Fusión de los predios marcados con los números 609 y 611 de la Avenida Insurgentes Sur, opten por la zonificación HM/11/25 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximas de construcción y 25% mínimo de área libre), para la totalidad del predio fusionado con superficie 1,746.21 m²; la no aplicación de la restricción posterior del 15% de la altura de la edificación, señalada en la Norma de Ordenación Particular Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, derivado de que la fusión de los predios, se conforma uno con dos frentes en esquina, por lo que presenta únicamente colindancias laterales con los predios colindantes; ambas del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las "Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes"; asimismo, considerando que se trata de un predio Con dos frentes en esquina y el promedio de las sección de las dos calles y el remetimiento sobre la Av. Insurgentes, permitir una altura de la edificación de hasta 60.00 metros, de acuerdo a lo establecido en la Norma General de Ordenación número 7, relativa a Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, para los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur Nos. 609 y 611, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, condicionado a lo siguiente:

- Obtener la fusión de Predios ante la Alcaldía correspondiente.
- Al cumplimiento de las demás Normas de Ordenación Particulares y demás disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables.
- Cumplir con las condicionantes establecidas en el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0903/2021 de fecha 18 de junio de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonial Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, siendo las siguientes:
 1. Replantear la integración del edificio catalogado en el conjunto proyectado, realizando remetimientos en el edificio, en las laterales y colindantes a este, de acuerdo a su altura.
 2. Replantear el proyecto ya que no se contempla en el diseño de fachada la integración con el edificio catalogado, en cuanto las proporciones de sus elementos, aspecto y acabados que deberán estar acordes con los elementos arquitectónicos del inmueble patrimonial.
 3. Deberá solicitar el Visto Bueno correspondiente ante el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -
 4. Deberá cumplir con lo indicado por la normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como con las disposiciones legales y reglamentos de los Programas de Desarrollo Urbano y la Normatividad que de ellos derive que resulten aplicables (sic).

(...)

J HM/11/25 [

] SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. - 1,746.20 m² [

] 25% DE ÁREA LIBRE. - 436.55 m²; y 75% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE. - 1,309.65 m² [

] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN. - 14,406.15 m² (1) REFERENTE AL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO [
(...)".

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/1316/2023 la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio 8930-301VACA21 con número de oficio SEDUVI/DGOU/1164/2021 de fecha 18 de junio de 2021.

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0541/2023, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio en cuestión se localiza fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial indicadas en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005); sin embargo, el inmueble anteriormente identificado como Avenida Insurgentes Sur número 611, está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura; y de valor urbano arquitectónico por esa Secretaría e incluido



en el Anexo IX denominado "Lista de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" del referido Programa Delegacional. Además, colinda con el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 605, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor arquitectónico por esa Secretaría; remitiendo las siguientes documentales: -----

1. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0847/2021 de fecha 04 de junio de 2021, a través del cual se emitió "(...) **opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para únicamente la fusión de dos (2) predios, con superficies de 1,521.20 m² y 225.00 m² dando un total de 1,746.20 m², con números de cuenta catastral 038_272_11 y 038_272_12, respectivamente, ubicados en la Avenida Insurgentes Sur, números 609 y 611, Colonia, Nápoles, Alcaldía Benito Juárez (...)".**
2. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1448/2021 de fecha 06 de agosto de 2021, a través del cual se emitió "(...) **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de cuatro inmuebles pertenecientes al predio; demolición del taller de avenida Insurgentes Sur 609 con una superficie de 227.00 m² en 2 niveles (P.B. +1 Niveles); Casa Vermont 05 con una superficie de 192.72 m² en 2 niveles (P.B. +1 Niveles + P. Azotea); Casa Vermont 09 con una superficie de 409.00 m² en 2 niveles (P.B. +1 Niveles); Casa Vermont 11 con una superficie de 164.00 m² en 1 nivel (P.B. + P. Azotea), dando un total de demolición de 992.20 m² (...)".**
3. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0142/2022 de fecha 24 de enero de 2022, a través del cual se emitió "(...) **opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto arquitectónico que implica lo siguiente: conservación, rehabilitación y adecuación en espacios interiores de la edificación existente en tres (3) niveles (P.B. + 2 Niveles), incluyendo la restauración de la fachada con una altura de 11.00 metros s.n.b., con una superficie de construcción de 567.00 m² aproximadamente, respetando elementos arquitectónicos representativos, de acuerdo con los planos presentados con nomenclatura (estado actual); incorporación de obra nueva para uso habitacional mixto en once (11) niveles, (3 sótanos +P.B.+10 niveles) con una altura a nivel de piso terminado en azotea de 42.90 m y una superficie de construcción de 13,093.33 m² s.n.b., para un total 13,660.33m² de construcción, incluyendo la conservación de la casa existente reconocida originalmente como Avenida de los Insurgentes Sur número 611 y considerada de valor urbano arquitectónico (...)".**

Asimismo, mediante oficio número 0139-C/0099 la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó haber emitido oficio número 0898-C/0695 de fecha 16 de junio del 2022 respecto al visto bueno de la actualización de oficio número 0142-C/0142 de fecha 28 de enero del 2022, para realizar intervenciones mayores en el inmueble ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 609, las cuales implican la conservación, restauración y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble, anteriormente identificado como Avenida Insurgentes Sur número 611 incluido en la relación de ese Instituto, de inmuebles con valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas, así como la incorporación de obra nueva en la parte restante del predio. -----

En este sentido, a petición de esta Subprocuraduría mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/1606/2023, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar, entre otras documentales, con lo siguiente: -----

1. Licencia de Fusión folio 0240-21, expedida el 27 de septiembre de 2021 para los domicilios ubicados en Avenida Insurgentes Sur números 609 y 611, Colonia, Nápoles, Alcaldía Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2022-6531-SOT-1637
y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83

2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0036, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 609, expedida el 06 de abril de 2021.
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0780, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 611, expedida el 06 de abril de 2021.
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1254, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur número 609, expedida el 11 de noviembre de 2021.
5. Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación, con folio número FABJ-C-043-22, expedido el 30 de mayo de 2022 con vigencia al 30 de mayo de 2025, para la construcción de 199 viviendas, en 11 niveles de altura y 2 sótanos, superficie de desplante de 1,309.62 m² (75%), área libre de 436.58 m² (25%), con superficie total por construir de 16,512.50 m², de los cuales 13,093.33 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta; con una superficie de construcción existente de 567.00 m².
6. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 28230-151VACA21, expedido el 17 de enero de 2022, en el cual se acredita que de conformidad con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de la Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/DGOU/1164/2021 de fecha 18 de junio de 2021, la zonificación HM/11/25, aplica para la totalidad del predio fusionado con superficie de 1,746.20 m² y la no aplicación de la restricción posterior del 15% de la altura de la edificación señalada en la Norma de Ordenación Particular "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"; dejando una superficie de área libre de 436.55 m² (25%), superficie de desplante de 1,309.65 m² (75%), superficie máxima de construcción de 14,406.15 m².
7. Opinión Técnica en Inmueble Afecto al Patrimonio Cultural Urbano, número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0142/2022, de fecha 24 de enero de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
8. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/2017/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/0023/2022 de fecha 19 de mayo de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
9. Oficio número 0142-C/0142 respecto al visto bueno para las intervenciones menores de conservación, restauración y rehabilitación de los espacios interiores, emitido por la Instituto de Nacional de Bellas Artes y Literatura.
10. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, con sello de registro en Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez el 30 de mayo de 2022.

Aunado a lo anterior, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/000933/2023, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022 de fecha 24 de junio de 2022, mediante la cual se autorizó de manera condicionada, el proyecto denominado "Residencial Insurgentes 609" consistente en la demolición de una barda perimetral, un firme de concreto y la demolición parcial de elementos estructurales interiores y azotea del inmueble catalogado en una superficie total de demolición de 1,835.43 m²; para la posterior ampliación consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio distribuido en 11 niveles para 191 departamentos, amenidades y comercio en



planta baja con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 12,499.20 m², un semisótano y un sótano para 53 cajones de estacionamiento, con una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 3,419.17 m². Asimismo, se contempla la modificación, rehabilitación y adecuación del inmueble catalogado, conservando los 3 niveles para 8 viviendas y comercio en plana baja, resultando una superficie total de construcción de 16,509.80 m².

Lo anterior se traduce en lo siguiente:

	CUZUS folio: 28230-151VACA21 Dictamen Procedente SEDUVI/DGOU/1164/2021	Manifestación de Construcción tipo C RABJ-C-043-2022	Dictamen de Impacto Urbano DGCAU/DGU.20/DEIU/0026/2020	Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022
Superficie del predio		1,746.20 m ²		
Zonificación	HM/11/25	HM/11/25	—	—
Superficie de desplante	1,309.65 m ² (75%)	1,309.62 m ² (75%)	1,309.62 m ² (75%)	1,309.62 m ² (75%)
Superficie de área libre	436.55 m ² (25%)	436.58 m ² (25%)	436.58 m ² (25%)	436.58 m ² (25%)
Niveles	11 niveles	11 niveles y 2 sótanos	11 niveles y 2 sótanos	11 niveles y 2 sótanos
Viviendas	—	199	199	199
Superficie máxima de construcción	—	16,512.50 m ²	16,512.50 m ²	16,509.80 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta (s.n.b)	14,406.15 m ² (s.n.b)	13,093.33 m ² de obra nueva + 567.00 m ² existente	13,093.33 m ² de obra nueva + 567.00 m ² existente	12,499.20 m ² de obra nueva + 594.13 m ² existente
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta (b.n.b)	—	3,419.17 m ² (obra nueva)	3,419.17 m ² (obra nueva)	3,419.17 m ² (obra nueva)
Cajones de estacionamiento	—	53	53	53

De lo anterior se tiene que, el proyecto ejecutado se constituye de una superficie de construcción existente de 567.00 m² y 15,945.50 m² que corresponden a la superficie de construcción de obra nueva, que en conjunto se realizará la construcción de 199 viviendas en 11 niveles y 2 sótanos, con superficie de desplante de 1,309.62 m² (75%), área libre de 436.58 m² (25%) y superficie total de construcción de 16,512.50 m² de los cuales 13,093.33 m² (existente + obra nueva) sobre nivel de banqueta y 3,419.17 m² bajo nivel de banqueta; en este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidades e intensidades determinadas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

En materia ambiental, por cuanto hace al ruido, es de precisar que, como parte de las condicionantes establecidas en la Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022, se determinó que en el punto 3.11 que, el promovente tiene la obligación de cumplir con los niveles máximos permisibles de emisiones de ruido establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, lo cual deberá acreditarlo presentando dentro de cada informe semestral, un reporte donde se demuestre el cumplimiento de los niveles máximos permisibles de emisiones sonoras cuyos resultados deberán estar avalados por una laboratorio acreditado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México.



En conclusión, las actividades de construcción que se ejecutan en el predio investigado, se adecuan a los potenciales especificados en el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 28230-151VACA21 expedido el 17 de enero de 2022, emitido de conformidad con la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Asimismo, dichas actividades cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RABJ-C-043-2022, Dictamen de Impacto Urbano y Autorización en materia de impacto ambiental, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

No obstante, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración y compensación urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGPU/2017/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/0023/2022, únicamente en el caso de su cumplimiento total. -

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento, corroborar el cumplimiento total de las condicionantes, establecidas en la Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022; así como, solicitar al promovente la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los límites máximos permisibles de ruido generados durante la construcción del proyecto, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente:

1. Una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio número FABJ-C-043-22; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta en tanto el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos.
2. No otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emita el documento en el cual se determine que las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo DGPU/DGU.22/DEIU/0023/2022 han sido cumplidas en su totalidad, de conformidad con el artículo 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

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, 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.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio objeto de investigación es el resultado de la fusión de 5 predios con una superficie total de 1,746.20 m², al cual se le asignó el número oficial 609 de Avenida Insurgentes Sur, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1254, expedida el 11 de noviembre de 2021. --
2. Se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, identificando trabajos de construcción consistentes en el habilitado de acero para columnas, asimismo, se percibieron emisiones sonoras



Expediente: PAOT-2022-6531-SOT-1637
y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83

generadas por la maquinaria utilizada en el proceso de construcción. En la esquina de la calle Vermont y Avenida Insurgentes Sur, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura sin actividades obra; posteriormente, se constató que a un costado de dicho inmueble se edificó un cuerpo constructivo de 9 niveles con preparación para niveles adicionales. -----

3. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HM/11/25 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre) y el inmueble anteriormente conocido como Avenida Insurgentes Sur 611 es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----
4. El predio en cuestión cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 28230-151VACA21 de fecha 17 de enero de 2022, en el cual se acredita que de conformidad con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de la Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/DGOU/1164/2021 de fecha 18 de junio de 2021, la zonificación HM/11/25 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), aplica para la totalidad del predio fusionado con superficie de 1,746.20 m² y la no aplicación de la restricción posterior del 15% de la altura de la edificación señalada en la Norma de Ordenación Particular "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio"; dejando una superficie de área libre de 436.55 m² (25%), superficie de desplante de 1,309.65 m² (75%), superficie máxima de construcción de 14,406.15 m². -----
5. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número RABJ-C-043-22, expedido el 30 de mayo de 2022 con vigencia al 30 de mayo de 2025, para la construcción de 199 viviendas, en 11 niveles de altura y 2 sótanos, superficie de desplante de 1,309.62 m² (75%), área libre de 436.58 m² (25%), con superficie total por construir de 16,512.50 m², de los cuales 13,093.33 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta; con una superficie de construcción existente de 567.00 m². -----
6. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto arquitectónico que implica la conservación, rehabilitación y adecuación en espacios interiores de la edificación existente de 3 niveles (Planta baja + 2 niveles) incluyendo la restauración de la fachada con una superficie de construcción de 567.00 m²; y la incorporación de obra nueva de 11 niveles (3 sótanos + planta baja + 10 niveles), con superficie de construcción de 13,093.33 m² sobre nivel de banqueta, para un total de 13,660.33 m² de construcción, incluyendo la conservación de la casa existente reconocida originalmente como Avenida Insurgentes Sur número 611 y considera de valor urbano arquitectónico. -----
7. La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, emitió visto bueno para realizar la conservación, restauración, y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble anteriormente identificado como Avenida Insurgentes Sur número 611, construcción incluida en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura de inmuebles con valor artístico, incluyendo la conservación y restauración de las fachadas, así como, la incorporación de obra nueva en la parte restante del predio. -----
8. El proyecto cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGPU/2017/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/0023/2022 de fecha 19 de mayo de 2022, para el proyecto de construcción de un



Expediente: PAOT-2022-6531-SOT-1637
y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83

conjunto habitacional para 199 viviendas, amenidades, comercio y estacionamiento, en un edificio de hasta 11 niveles con una superficie total de construcción de 16,512.50 m² (13,093.33 m² s.n.b. y 3,419.17 m² b.n.b), con una superficie de desplante de 1,309.62 m² y un área libre de 436.58 m², correspondiente al 75% y 25%, respectivamente, y 53 cajones de estacionamiento.

9. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022 de fecha 24 de junio de 2022, mediante la cual se autorizó de manera condicionada, el proyecto denominado "Residencial Insurgentes 609" consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio distribuido en 11 niveles para 191 departamentos, amenidades y comercio en planta baja con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 12,499.20 m², un semisótano y un sótano para 53 cajones de estacionamiento con una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 3,419.17 m². Asimismo, se contempla la modificación, rehabilitación y adecuación de inmueble catalogado, conservando los 3 niveles para 8 viviendas y comercio en plana baja, resultando una superficie total de construcción de 16,509.80 m². —
10. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, lo siguiente:
 - a) Una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción de folio número FABJ-C-043-22; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta en tanto el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos.
 - b) No otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emita el documento en el cual se determine que las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Procedente SEDUVI/DGPU/2017/2022 han sido cumplidas en su totalidad, de conformidad con el artículo 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informando a esta Subprocuraduría, el resultado de su actuación.
11. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración y compensación urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo SEDUVI/DGPU/2017/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/0023/2022, únicamente en el caso de su cumplimiento total.
12. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento, corroborar el cumplimiento total de las condicionantes, establecidas en la Resolución administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/002803/2022; así como, solicitar al promovente la información necesaria para acreditar el cumplimiento de los límites máximos permisibles de ruido generados durante la construcción del proyecto, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

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.



Expediente: PAOT-2022-6531-SOT-1637
y acumulado PAOT-2022-AO-106-SOT-83

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas 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.

IQP/RMGG/BCP