



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-0370-SOT-189 y  
Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149  
PAOT-2015-1624-SOT-608  
PAOT-2015-1650-SOT-620**

## **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**19 FEB 2016**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-0370-SOT-189 y Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149 PAOT-2015-1624-SOT-608 PAOT-2015-1650-SOT-620, relacionado con las denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### **ANTECEDENTES**

Con fechas 17 de febrero de 2014, 09 de febrero, 02 de junio de 2015, cuatro personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (emisión de ruido, vibraciones y partículas a la atmosfera) por los trabajos de construcción que se realizan en los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 20, 24, y 26 y Donato Guerra números, 3 y 5, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 04 de marzo de 2014, 21 de abril y 18 de junio de 2015, respectivamente.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, construcción y ambiental (emisión de ruido, vibraciones y partículas a la atmosfera), como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-0370-SOT-189 y**  
**Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149**  
**PAOT-2015-1624-SOT-608**  
**PAOT-2015-1650-SOT-620**

1.- En materia de Desarrollo urbano (zonificación).-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 20, 24, y 26 y Donato Guerra números 3 y 5, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, les aplica la siguiente zonificación:-----

- **Avenida Paseo de la Reforma número 20, HM/40/20** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad Paseo de la Reforma, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucarelli.----
- **Avenida Paseo de la Reforma número 24, HM/40/20** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad Paseo de la Reforma, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucarelli.----
- **Avenida Paseo de la Reforma número 26, HM/40/20** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad Paseo de la Reforma, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucarelli.----
- **Donato Guerra número 3, HM/40/20** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad Paseo de la Reforma, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucarelli.-----
- **Donato Guerra número 5, HM/40/20** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad Paseo de la Reforma, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucarelli.-----

Es menester señalar que todos los predios se ubican dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándoles la Norma General de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Para tales efectos la Secretaría señalada en el párrafo que antecede, informó que entre otras documentales cuenta con las siguientes: -----

- Oficio D-96/DSPM/1558/09, de fecha 26 de mayo de 2009, por medio del cual se emite opinión favorable respecto a la fusión de los predios identificados con los números 20, 24, 26 de Avenida Paseo de la Reforma y Donato Guerra número 3 y 5.-----
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0486/14, de fecha 14 de marzo de 2014, por medio del cual se emitió el dictamen favorable para el proyecto de construcción de obra nueva en 6 niveles con una superficie total de 4,396.20 m<sup>2</sup>, en el predio identificado con el número 20 de Avenida Paseo de la Reforma, y



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
México D.F., México  
Col Roma Sur Del Cuauhtémoc  
06600/Delegación Cuauhtémoc  
CDMX  
T. 0299-0721 ext. 15400  
Página 1 de 6



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-0370-SOT-189 y  
Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149  
PAOT-2015-1624-SOT-608  
PAOT-2015-1650-SOT-620**

que es un predio que formalmente no se ha fusionado, sin embargo forman parte de un proyecto integral que incluye los predios Avenida Paseo de la Reforma números 20, 24, y 26 y Donato Guerra números 3 y 5, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc.

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que al momento de la emisión del presente instrumento, el proyecto se ajusta a la zonificación aplicable, toda vez que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior de los predios de referencia se desplanta un cuerpo constructivo de 7 niveles.

**2.- En materia de Construcción (obra nueva).**

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene lo siguiente:

- Respecto del predio identificado con el número 26 de Paseo de la Reforma, se cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de Demolición, folio número 505/2013, con vigencia hasta al 25 de diciembre de 2013, así como la Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con vigencia hasta al 06 de junio de 2017, para la construcción de 4 niveles, en una superficie total de construcción de 11,337.29 m<sup>2</sup>.
- Así mismo, se cuenta con la Manifestación de Construcción tipo "C", para obra nueva con vigencia hasta al 08 de mayo de 2018, para la construcción de 40 niveles, en una superficie total de construcción de 122 139.92 m<sup>2</sup>, en una superficie total del predio de 4648.79 m<sup>2</sup>, 4 sótanos, 1 266.46 m<sup>2</sup>, de área libre correspondiente al 27.24%.
- Para el predio marcado con el número 3 de la Calle de Donato Guerra, se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva número de folio RCUB-0059-2014, con vigencia hasta el 20 de julio de 2017, así como el oficio SEDUVI/CGDAU de fecha 16 de mayo de 2013, expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que contiene el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial.

Ahora bien, de la información proporcionada por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y la Dirección General de Administración Urbana ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se colige en primera instancia que si bien no existe una fusión formal de los predios marcados con los números 26, 24 y 20 de Avenida Paseo de la Reforma y 5 y 3 de la Calle de Donato Guerra, todos de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, dichos predios forman parte integral del proyecto consistente en la construcción de tres torres de 17, 28 y 35 niveles de altura para uso mixto (vivienda en 35,153.14 m<sup>2</sup> y comercio en 486.41 m<sup>2</sup>, amenidades 1,538.97 m<sup>2</sup>, circulación 9,193.55 m<sup>2</sup>, entre otros), en una superficie total de construcción de 74,709.88 m<sup>2</sup>, tal como se desprende de la modificación al Dictamen de Impacto urbano DGAU.08/DEIU/047/2008, contenida en el oficio SEDUVI/101/3154/2012, de fecha 23 de octubre de 2013.

En ese orden de ideas, toda vez que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para los predios relacionados con los hechos



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Módulo 222, Piso 5  
Carretera México-Toluca, s/n, Cuauhtémoc  
06702 Ciudad de México  
P.O. Box 1000  
T: 55 53 42 22 22 ext: 13400  
Página 3 de 5



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-0370-SOT-189 y  
Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149  
PAOT-2015-1624-SOT-608  
PAOT-2015-1650-SOT-620**

denunciados no cuentan con antecedentes en materia de impacto ambiental, se solicitó a la entonces Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la misma Secretaría, ejecutar visita de inspección. Al respecto, la Dirección señalada informó que en fecha 5 de diciembre de 2014, emitió orden de inspección CIAFM/09725/2014, para los predios que nos ocupan, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga conocimiento del resultado.-----

Por ultimo a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, informó que en fecha 28 de agosto de 2015, se ejecutó la visita de verificación número DC/DGJYG/SVR/OVO/590/2015, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con el resultado de dicho procedimiento.-----

Aunado a lo anterior, si bien se cuenta con un Registro de Manifestación de Tipo C, para el predio de Avenida Paseo de la Reforma número 26, con una superficie total del mismo de 4648.79 m<sup>2</sup>, superficie que resultaría de las sumatorias de la superficie de los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 20, 24 y Donato Guerra números 3 y 5, de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, para la construcción de 40 niveles y 4 sótanos, dicho registro no corresponde con lo autorizado en el Dictamen de Impacto urbano DGAU.08/DEIU/047/2008, así mismo no cuentan con Manifestación de Impacto Ambiental.--

Por otro lado, para mejor proveer se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizar evaluación de riesgo por los trabajos desarrollados en los predios relacionados con la presente investigación, informando que dichos trabajos tienen características de riesgo bajo.-----

### 3.- En materia ambiental (emisión de ruido y partículas a la atmosfera)

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que durante el reconocimiento de hechos no observó la emisión de partículas a la atmosfera y ruido. -----

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. A los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 20, 24, y 26 y Donato Guerra números 3 y 5, Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HM/40/20 (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad Paseo de la Reforma, Tramo A-B, de Av. Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 PTE Bucarelli. -----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-0370-SOT-189 y  
Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149  
PAOT-2015-1624-SOT-608  
PAOT-2015-1650-SOT-620**

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que hasta el momento de emisión del presente instrumento, al interior de los predios de referencia, se desplanta un cuerpo constructivo de 7 niveles.-----
3. Los predios de referencia se ubican dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándoles la Norma General de Ordenación número 4, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, sin embargo dichos predios, al formar parte de un proyecto integral, únicamente cuentan con dictamen favorable emitido por dicha Secretaría, para el proyecto de construcción de obra nueva en 6 niveles con una superficie total de 4,396.20 m<sup>2</sup>, proyecto que no corresponde con lo realizado en los mismos.-----
4. El proyecto cuenta con un Registro de Manifestación de Tipo C, para el predio de Avenida Paseo de la Reforma número 26, con una superficie total del mismo de 4648.79 m<sup>2</sup>, superficie que resultaría de las sumatorias de la superficie de los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 20, 24 y Donato Guerra números 3 y 5, de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc, para la construcción de 40 niveles y 4 sótanos, registro que no corresponde con lo autorizado en el Dictamen de Impacto urbano DGAU.08/DEIU/047/2008.-----
5. El proyecto cuenta con Dictamen de Impacto urbano DGAU.08/DEIU/047/2008, contenida en el oficio SEDUVI/101/3154/2012, de fecha 23 de octubre de 2013, para la construcción de tres torres de 17, 28 y 35 niveles de altura para uso mixto (vivienda en 35,153.14 m<sup>2</sup> y comercio en 486.41 m<sup>2</sup>, amenidades 1,538.97 m<sup>2</sup>, circulación 9,193.55 m<sup>2</sup>, entre otros), en una superficie total de construcción de 74,709.88 m<sup>2</sup>, en los predios marcados con los números 26, 24 y 20 de Avenida Paseo de la Reforma y 5 y 3 de la Calle de Donato Guerra, todos de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtémoc.-----
6. La superficie total de construcción del proyecto es de 74,709.88 m<sup>2</sup>, por lo que requiere Autorización de Impacto Ambiental, sin que cuente con ella.-----
7. Corresponde a la ahora Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de inspección relacionado con la orden CIAFM/09725/2014, y en su caso resolver conforme a derecho e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
8. La Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, realizó evaluación de riesgo por los trabajos desarrollados en los predios relacionados con la presente investigación, informando que dichos trabajos tienen características de riesgo bajo.-----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, substanciar el procedimiento DC/DGJYG/SVR/OVO/590/2015, en materia de construcción que inició, imponiendo las sanciones que conforme a derecho correspondan, informando a esta Subprocuraduría el Resultado de su actuación.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Módulo 202 Piso 3  
Calle Reforma Sur Del Cuauhtémoc  
C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx  
T. 5246 0720 ext. 13400  
Página 5 de 6



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-0370-SOT-189 y  
Acumulados PAOT-2015-509-SOT-149  
PAOT-2015-1624-SOT-608  
PAOT-2015-1650-SOT-620**

10. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la emisión de partículas a la atmósfera ni ruido susceptible de ser medido, en términos de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

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

**RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 por quintuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-

REMGM/V/S/RAGT



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Banco de Datos  
Código de Verificación  
1. Datos de la denuncia  
2. Datos de la investigación  
3. Datos de la resolución  
4. Datos de la notificación  
5. Datos de la ejecución  
6. Datos de la vigilancia  
7. Datos de la evaluación  
8. Datos de la auditoría  
9. Datos de la fiscalización  
10. Datos de la sanción