



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 AGO 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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I 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, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4544-SOT-980 y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Andalucía número 241, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Con fecha 29 de octubre 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación: niveles) en el predio ubicado en calle Andalucía número 241 y/o Xola número 91, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de octubre de 2022.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones III, IX, X 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 los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ambos 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 Eje 4 Sur Xola número 91, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406

1. En materia desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en los meses de octubre y noviembre de 2021 y mayo de 2022, se constató un predio que cuenta con un frente en Eje 4 Sur Xola y otro por calle Andalucía con acceso únicamente por esta última calle, delimitado con tapias metálicas y letrero de obra, en el cual se desplantó un cuerpo constructivo conformado por 2 torres de 6 niveles y semisótano, respectivamente, en etapa de acabados.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 11 de noviembre de 2021.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 10 de mayo de 2021.

Al respecto, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se desprende que al predio en comento le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

de construcción, 30 % mínimo de área libre); y HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y 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 de Eje 4 Sur Xola, tramo O'-P', de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles, por lo tanto de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1846 expedida el 24 de agosto de 2018, la superficie del predio es 871.76 m², de tal forma que en apego a la zonificación se tiene lo siguiente.

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/3/20/M	871.76	174.35	20	697.41	80	2,092.22	17	3
HO/6/20/Z		174.35	20	697.41	80	4,184.45	Vivienda definida por el proyecto.	6

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02415-2021 emitido por esta Subprocuraduría, unas personas que se ostentaron como copropietarios del predio de interés, remitieron diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Testimonio de la Escritura de la Fusión de predios instrumento 9,869 de fecha 07 de agosto de 2018, otorgado ante la fe del Notario público número 245 en la Ciudad de México.
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1846 expedida el 24 de agosto de 2018, en la que se asignó el número oficial 91 de Eje 4 Sur Xola, colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez.
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0002-20, expedido el 07 de febrero de 2020 con vigencia al 07 de febrero de 2024, para la construcción de 59 viviendas, en 6 niveles de altura y sótano, superficie de desplante de 697.40 m² (80%), área libre de 174.36 m² (20%), con superficie total por construir de 5,927.92 m², de los cuales 4,184.40 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueteta.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22310-151CALU19 expedido el 05 de junio de 2019, en el cual se acredita que al predio le aplican las zonificaciones:
 - a) H/3/20/M – Superficie de área libre de 174.35 m² (equivalente al 20%), superficie de desplante 697.41 m² (equivalente al 80%), superficie máxima de construcción de 2,092.22 m², número máximo de vivienda permitidas 17 (diecisiete), para un predio con superficie total de 871.76 m².
 - b) HO/6/20/Z - Superficie de área libre de 174.35 m² (equivalente al 20%), superficie de desplante 697.41 m² (equivalente al 80%), superficie máxima de construcción de 4,184.45 m², el número máximo de vivienda factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, para un predio con superficie total de 871.76 m².
5. Memoria arquitectónica y planos arquitectónicos registrados en ventanilla única de la Alcaldía Benito Juárez el 07 de febrero de 2020 con claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09, A-10 y A-11.

Asimismo, a petición de esta Entidad mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1056, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0002-20, para obra nueva, consistente en 59 viviendas de 6 niveles de altura y sótano, superficie de desplante de 697.40 m² (80%), área libre de 174.36 m² (20%), y superficie total por construir de 5,927.92 m² (4,184.40 m² sobre nivel de banqueteta y 1,743.52 m²



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

bajo nivel de banqueta); tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22310-151CALU19 expedido el 05 de junio de 2019, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	CUZUS Folio 22310-151CALU19	RMC TIPO B Número RABJ-B-0002-20
SUPERFICIE DEL PREDIO		871.76 m ²
ZONIFICACIÓN	HO/6/20/Z	HO/6/20/Z
DESPLANTE	697.41 m ² (80%)	697.40 m ² (80%)
ÁREA LIBRE	174.35 m ² (20%)	174.36 m ² (20%)
NIVELES	6 niveles máximos de construcción	6 niveles
VIVIENDAS	-	59
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	-	5,927.92 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA	4,184.45 m ²	4,184.40 m ²
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA	-	1,743.52 m ²
SÓTANOS	-	1

De lo anteriormente señalado, se desprende que lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0002-20 se apeg a la zonificación HO/6/20/Z de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22310-151CALU19. -----

No obstante lo anterior, es importante señalar que dicho predio es el resultado de la fusión de los predios ubicados en Eje 4 Sur Xola número 91 y calle Andalucía número 241, por lo tanto al optar por la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa), los accesos y salidas del proyecto deberán ser por el frente de Eje 4 sur Xola; de conformidad con la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), la cual establece que "(...) Cuando dos o más predios se fusionan y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso (...)". -----

Sin embargo, de los reconocimientos de hechos mencionados, se desprende que el proyecto únicamente cuenta con acceso y salidas sobre la calle de Andalucía; no obstante, que al haber elegido la zonificación HO/6/20/Z los accesos y salidas debieron ser por Eje 4 Sur Xola. -----

En razón de lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1248/2022 de fecha 29 de junio de 2022, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 20 de junio de 2022, inició procedimiento de verificación en el predio en comento, por lo que las constancias de la diligencia practicada fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, para la sustanciación del procedimiento. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría en julio y septiembre de 2022, se constató que el inmueble en su frente ubicado sobre Eje 4 Sur Xola cuenta con 6 niveles de altura sobre el nivel de banqueta; sin embargo, hacia su costado sur del frente de calle Andalucía, cuenta con una estructura adicional en su azotea que, por sus características físicas no se encuentra dentro de los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación No. 8. "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", por lo tanto, dicha estructura cuantifica como un nivel adicional y en consecuencia, **el proyecto ejecutado cuenta con 7 niveles de altura, lo que rebasa en 1 nivel la zonificación HO/6/20/Z aplicable al predio**; así como el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción RABJ-B-00002-20. En el último reconocimiento de hechos el inmueble se observó parcialmente habitado. -----

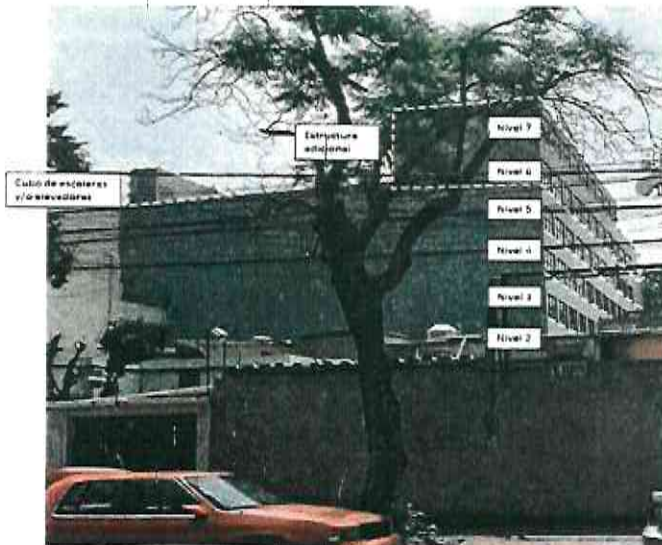


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 08 de julio de 2022.

En este sentido, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/4486/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó no haber localizado antecedente alguno de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados a la zonificación que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, que para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad "M" (Media): una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) y la zonificación: HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 4 Sur Xola en el tramo O'-P' de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles (aplica 20% adicional a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes). -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2102 la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que tomara en cuenta los argumentos identificados por esta Entidad con respecto a que la obra ejecutada cuenta con 1 nivel de altura excedente, y en caso de recibir solicitud de registro de obra ejecutada y/o acuerdo de regularización negará su emisión, apegándose en todo momento a las Normas, Leyes, Reglamentos y demás normativa aplicable para su debido registro, emisión y/o autorización. No obstante, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/1833/2023, informó contar con trámite de Aviso de terminación de obra número 0265 para la manifestación de construcción con registro número RABJ-B-00002-20, el cual se encuentra en proceso de cotejo conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Por su parte, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2437/2022, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informo haber iniciado procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/411/2022, posteriormente, emitió resolución administrativa de fecha 24 de agosto de 2022, en la cual se determinó imponer como sanciones dos multas al visitado, la clausura total temporal del inmueble, la demolición de los niveles excedentes y la custodia del folio real; sin embargo, fue interpuesto juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el que mediante auto de fecha 30 de septiembre de 2022, se concedió la suspensión a la parte actora para el efecto de que se levantara el estado de clausura total temporal impuesto, no se hagan efectivas las multas y no se ejecute la demolición, así como la custodia del folio real; por lo que en cumplimiento a lo anterior, ese Instituto llevo a cabo el levantamiento de la clausura y retiro de sellos. Asimismo, informó que dicho juicio se encontraba en trámite por lo que la determinación de ese Instituto no había quedado firme. -----

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad mediante oficio DGAJG/DJ/CVA/12370/2023 la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar con procedimiento administrativo número CVA/CE/550/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023, mismo que se encuentra en sustanciación. -----

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento de juicio de demanda de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el cual mediante resolución se determinó conceder la suspensión solicitada a la parte actora, al considerar que no trasgreden disposiciones de orden público ni se afectan el interés social; medida cautelar que deberá respetarse hasta en tanto se resuelva el fondo de la controversia. -----

En conclusión, el proyecto ejecutado contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0002-20, para la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y sótano para 59 viviendas, el cual cumple con la superficie de desplante de 697.41 m² (80%) y área libre de 174.35 m² (20%), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Sin embargo, de los reconocimientos de hechos realizados y del análisis a las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se tiene que el proyecto ejecutado cuenta con 7 niveles de altura en el cuerpo constructivo ubicado en la azotea del inmueble en el costado sur, lo que **rebase en 1 nivel la zonificación HO/6/20/Z aplicable al predio**, y al haber optado por dicha zonificación que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidad Eje 4 Sur Xola, tramo X' - P' de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles, **los accesos y salidas del inmueble deben ser por el frente que permita el uso, es decir, por su frente hacia "Eje 4 Sur Xola"; no obstante, al contar con sus accesos y salidas por calle Andalucía, el proyecto incumple con**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

esta condicionante establecida en la Norma General de Ordenación número 3. "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)".

En razón de los incumplimientos descritos en los párrafos previos, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, **no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, hasta en tanto la obra ejecutada se ajuste a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción RABJ-B-00002-20 y cumpla con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez**, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar el procedimiento administrativo para dejar sin efectos el Registro de Manifestación mencionado; toda vez que, **la obra ejecutada en el sitio de interés no corresponde a lo autorizado en dicho Registro, y cuenta con 1 nivel de altura excedente**, informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez considerar en la substanciación del procedimiento administrativo número CVA/CE/550/2023, los argumentos vertidos en el presente instrumento, particularmente respecto a que lo ejecutado corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan; así como valorar en su procedimiento la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; remitiendo a esta Subprocuraduría la resolución administrativa correspondiente.

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir la resolución administrativa emitida en el expediente INVEACDMX/OV/DU/411/2022, relacionada con el inmueble de interés, e informar si esta ha quedado firme; así como, valorar los argumentos vertidos en la presente, a efecto de ejecutar acciones de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)", toda vez que, el inmueble en comento debió mantener sus accesos y salidas únicamente por Eje 4 Sur Xola, al ser esta la vialidad que otorga la zonificación elegida, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

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 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 objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad media: una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) y HO/6/20/Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Eje 4 Sur Xola, tramo O'-P', de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.
2. Se constató un predio que cuenta con un frente en Eje 4 Sur Xola y otro por calle Andalucía, delimitado con tapiales metálicos y letrero de obra en el cual se desplantó un cuerpo constructivo conformado por 2 torres de 6 niveles y semisótano, respectivamente, en etapa de acabados. Posteriormente, se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

observó una estructura adicional desplantada en el costado sur de la azotea del inmueble vista desde calle Andalucía, es decir, un séptimo nivel, que conforme a las características físicas que presenta es de carácter habitable; durante el último reconocimiento de hechos el inmueble se observa parcialmente habitado. Por último, se constató que los accesos y salidas del inmueble se encuentran en Calle Andalucía, y sobre Eje 4 Sur Xola únicamente existe una puerta para acceso peatonal. -----

3. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-B-0002-20, para obra nueva, consistente en **59 viviendas de 6 niveles** de altura y sótano, superficie de desplante de 697.40 m² (80%), área libre de 174.36 m² (20%), y superficie total por construir de 5,927.92 m² (4,184.40 m² sobre nivel de banqueteta y 1,743.52 m² bajo nivel de banqueteta); tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22310-151CALU19 expedido el 05 de junio de 2019. -----
4. El proyecto ejecutado **cuenta con 7 niveles** de altura en el cuerpo constructivo ubicado en el costado sur del inmueble, lo que **rebasa en 1 nivel la zonificación HO/6/20/Z**, aplicable al predio, y al haber optado por dicha zonificación que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidad Eje 4 Sur Xola, tramo X' - P' de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles, **los accesos y salidas del inmueble debieron ser por el frente que permita el uso, es decir, por su frente hacia "Eje 4 Sur Xola"; no obstante, al contar con sus accesos y salidas por calle Andalucía, el proyecto incumple con esta condicionante establecida en la Norma General de Ordenación número 3. "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)".** -----
5. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación que le otorga el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, inició procedimiento administrativo dentro del expediente INVEACDMX/OV/DU/411/2022, emitiendo resolución administrativa de fecha 24 de agosto de 2022, en la cual se determinó imponer como sanciones dos multas al visitado, la clausura total temporal del inmueble, la demolición de los niveles excedentes y la custodia del folio real; sin embargo, fue interpuesto juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el que se concedió la suspensión a la parte actora para el efecto de que se levantara el estado de clausura total temporal impuesto, no se hicieran efectivas las multas y no se ejecute la demolición ni la custodia del folio real; sin embargo, dicho juicio se encontraba en trámite por lo que la determinación de ese Instituto no había quedado firme. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, hasta en tanto la obra ejecutada se ajuste a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción RABJ-B-00002-20 y cumpla con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; o de ser el caso, ejecutar las acciones correspondientes en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación mencionado; toda vez que, la obra ejecutada en el sitio de interés no corresponde a lo autorizado en dicho Registro, y cuenta con 1 nivel de altura excedente, informando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez considerar en la substanciación del procedimiento administrativo número CVA/CE/550/2023, los argumentos vertidos en el presente instrumento, particularmente respecto a que lo ejecutado



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-4544-SOT-980
y acumulado PAOT-2022-5535-SOT-1406**

corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones que en derecho procedan; así como valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; remitiendo a esta Subprocuraduría la resolución administrativa correspondiente. -----

9. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir la resolución administrativa emitida en el expediente INVEACDMX/OV/DU/411/2022, relacionada con el inmueble de interés, e informar si esta ha quedado firme; así como, valorar los argumentos vertidos en la presente, a efecto de ejecutar acciones de verificación por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)", toda vez que, el inmueble en comento debió mantener sus accesos por Eje 4 Sur Xola, al ser esta la vialidad que otorga la zonificación elegida, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
10. De las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento de juicio de demanda de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el cual mediante resolución se determinó conceder la suspensión solicitada a la parte actora, al considerar que no trasgreden disposiciones de orden público ni se afectan el interés social; medida cautelar que deberá respetarse hasta en tanto se resuelva el fondo de la controversia. -----

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. -----

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciadas, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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. -----

