



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 FEB 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3693-SOT-1608 y acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de septiembre de 2018, 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 denuncia ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle San Felipe número 1689, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de septiembre de 2018. -----

Con fecha 24 de noviembre de 2020, 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 denuncia ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle San Felipe número 1689, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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 I, III, IV, V, VIII y IX 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados,



**Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848**

Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle San Felipe número 1689, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos que por medio de un resquicio se observó que al interior se llevan a cabo trabajos de construcción bajo nivel medio de banqueta, consistentes en la excavación y cimentación. Asimismo, a un costado del acceso vehicular se observó una edificación de 2 niveles de altura dedicada a la venta y muestra del proyecto en desarrollo denominado "Sthana", misma que se encuentra dentro del predio objeto de denuncia. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media con una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno); por lo que de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2267 expedida el 08 de enero de 2018 la superficie del predio es 5,320 m², de tal forma que en apego a la zonificación se tiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante (80%)	Área libre (20%)	Niveles	Superficie máxima de construcción	Viviendas (una por cada 50 m ² de superficie de terreno)
5,320 m ²	4,256 m ²	1,064 m ²	3	12,768 m ²	106

Al respecto, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/CGDU/DIDU/1649/2019 de fecha 09 de septiembre de 2019, la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó haber emitido Dictamen para la



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/029/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, para llevar a cabo la construcción de obra nueva consistente en 2 torres para uso habitacional de 6 niveles y azotea (P.B + 5 niveles) para el desarrollo de 48 viviendas en la Torre "A" y 58 viviendas en la Torre "B" para albergar un total de 106 viviendas, integrado de la siguiente manera: -----

Superficie del predio (m ²)	Área libre		Desplante		Superficie de construcción	Niveles	Uso y número de viviendas
	m ²	%	m ²	%			
5, 320	3, 111.55	58.5	2, 208.45	41.5	12, 768 m ² sobre nivel medio de banquetta 5, 140.77 m ² bajo nivel medio de banquetta	Hasta 6	Habitacional 106 viviendas

Aunado a lo anterior, en dicho Dictamen, se establece, entre otros aspectos, lo siguiente: -----

"(...)

CONSIDERANDO

(...)

VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

- 1. Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 7, 8, 11 y 19; así como las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.*
- 2. Cumplir con la Norma de Ordenación Particular para el Mejoramiento de Áreas Verdes.*
- 3. La superficie mínima por vivienda en toda la Delegación Benito Juárez, no podrá ser menor a 60.00 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos.*
- 4. Los usos permitidos serán los usos establecidos en la zonificación Habitacional del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005.*

(...)

DICTAMEN

(...)

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI (...)" -----

En razón de lo anterior, es importante indicar que los Polígonos de Actuación son instrumentos que permiten la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente, obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos; concediendo, de ser el caso, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. -----

Asimismo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el instrumento denominado Polígono de Actuación es aquel que permite, la relocalización de



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida. -----

En este sentido, es importante mencionar que de acuerdo con la zonificación aplicable la superficie máxima de construcción permitida es de 12,768 m², considerando un área libre de 1,064 m² y superficie de desplante de 4,256 m², es decir, el 80% y 20% de la superficie total del predio, respectivamente, con 3 niveles máximos de construcción; sin embargo, con la constitución del Polígono de Actuación se autoriza la construcción de un desarrollo habitacional con una superficie máxima de construcción de 12,768 m² (sobre nivel medio de banquetas), con 3,111.55 m² de superficie del área libre y 2,208.45 m² correspondiente al desplante, es decir, 58% y 42%, respectivamente. De tal forma que se aumentó el área libre y el número de niveles con el objetivo de potencializar el desarrollo de los primeros 3 niveles hacia los niveles 4 al 6 y nivel de azotea, respetando la superficie máxima de construcción establecida en la zonificación, es decir 12,768 m². -----

Por otra parte, del análisis realizado por personal de esta Entidad al cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación especificadas en el CONSIDERANDO VI inciso 1 del Dictamen en mención, se tiene lo siguiente: -----

- **Norma General número 4 “Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales al subsuelo”**, en la memoria descriptiva del proyecto y en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se prevé la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como la instalación de un tanque tormenta con capacidad suficiente. -----
- **Norma General número 7 “Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio”**, de acuerdo con la relación especificada en la norma, la altura máxima para la edificación es de 33 m, por lo que de la memoria descriptiva del proyecto se desprende una altura de 20.16 m, misma que no rebasa la altura máxima permitida por la Norma. -----
- **Norma General número 8 “Instalaciones permitidas por encima del número de niveles”**, la memoria descriptiva del proyecto especifica que el área de azotea será utilizada para la colocación de tinacos, antenas, cubos de elevador y salida de escaleras, instalaciones que se encuentran permitidas por encima del número de niveles. Asimismo, la Norma contempla como instalaciones permitidas los proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos. -----
- **Norma General número 11 “Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales”**, el número de viviendas que se permite construir es de 106. -----
- **Norma General número 19 “Estudio de Impacto Urbano”**, se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio SEDUVI/DGAU/4644/2018 DGAU.18/DEIU/054/2018 de fecha

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



**Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848**

del 13 de noviembre de 2018 y Dictamen de Impacto Ambiental folio
SEDEMA/DGRA/DEIA/014201/2018 de fecha 12 de octubre de 2018. -----

Asimismo, conforme a lo establecido en el CONSIDERANDO VI inciso 2 del citado Dictamen, el proyecto debe cumplir con lo previsto en la Norma de Ordenación Particular para el Mejoramiento de Áreas Verdes, en la que se establece que el particular responsable de alguna obra nueva o de cualquier modificación deberá sembrar en la banqueta, árboles de diámetro no menor a 10 cm y 2 m de altura a razón de al menos un árbol por cada 8 m de fachada; por lo que de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial la fachada tiene 52.40 m de largo, de tal forma que deberá contar con 6 árboles de las características establecidas en la Norma. -----

Aunado a lo anterior, mediante un nuevo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 04 de octubre de 2021, se constataron 2 cuerpos constructivos conformados por un semisótano y 6 niveles de altura cada uno, con un avance de obra aproximadamente del 85%. Durante la diligencia se constataron actividades de colocación de cristales, colado de banquetas y rampa de acceso, asimismo, en vía pública frente al predio en cuestión, se observaron 6 individuos arbóreos. -----

En conclusión, si bien es cierto que la zonificación aplicable al predio es H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media con una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), también lo es que con la aprobación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/029/2017 se aumentó el número de niveles y área libre, respetando la superficie máxima de construcción establecida en la zonificación, es decir 12, 768 m². Asimismo, de los reconocimientos de hechos realizados se constataron 2 cuerpos constructivos de 6 niveles y un semisótano con un avance del 85%, mismo que se apegan a lo autorizado en el dictamen, por lo que al momento de emisión de la presente resolución no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación). -----

A. Impacto urbano

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron 2 cuerpos constructivos conformados por un semisótano y 6 niveles de altura cada uno, con un avance de obra aproximadamente del 85%. Durante la diligencia de fecha 04 de octubre de 2021 se observaron actividades de colocación de cristales, colado de banquetas y rampa de acceso. -----

Al respecto, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo SEDUVI/DGAU/4644/2018 DGAU.18/DEIU/0054/2018 de fecha 13 de noviembre de 2018, para un conjunto habitacional consistente en dos torres de 6 niveles de altura cada una y un semisótano, donde la torre A contará con 48 viviendas además de áreas de equipamiento y la torre B contará con 58 viviendas; desplante de 2,208.45 m² (41.5%), área libre de 3,111.55 m² (58.5%) y una superficie total de construcción de 17,908.77 m² (de los cuales 12,768 m² sobre nivel medio de banqueta son



**Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848**

cuantificables) emitido con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70230-151VIJO17 de fecha 06 de noviembre de 2017. -----

En consecuencia, 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 citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total; asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obra corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad, señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4644/2018 DGAU.18/DEIU/0054/2018. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 20 de enero de 2020 al predio ubicado en Calle San Felipe número 1689, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos que a través de un resquicio se observó que al interior se llevan a cabo trabajos de construcción bajo nivel medio de banqueta, consistentes en la excavación y cimentación, así como materiales y trabajadores, al momento de la diligencia se observó letrero con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 vigente del 14 de septiembre de 2018 a 14 de septiembre de 2021. No obstante, durante un nuevo reconocimiento de hechos realizado en fecha 04 de octubre de 2021, se constataron 2 cuerpos constructivos de 6 niveles y un semisótano en etapa de acabados, trabajadores y materiales de construcción, así como la exhibición de un letrero con el Registro de Manifestación de Construcción con los datos de la obra. -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez mediante oficio DDU/2019/855 informó contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia, en particular con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 vigente del 14 de septiembre de 2018 a 14 de septiembre de 2021 tramitado con base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 70230-151VIJO17 de fecha 06 de noviembre de 2017, en el que se menciona el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado, para la construcción de obra nueva consistente en 2 torres para uso habitacional de 6 niveles y azotea (P.B + 5 niveles) para el desarrollo de 48 viviendas en la Torre "A" y 58 viviendas en la Torre "B" para albergar un total de 106 viviendas lo cual se traduce en lo siguiente: -----



**Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848**

	CUZUS 70230- 151VIJO17 6-nov-17	RMC FBJ-0293-18 vigencia del 14-sep-18 al 14-sep-21
SUPERFICIE DEL TERRENO (m ²)	5,320	5,320
SUPERFICIE DESPLANTE (m ²)	2,208.45 (41.5%)	2,208.45 (41.5%)
ÁREA LIBRE (m ²)	3,111.55 (58.5%)	3,111.55 (58.5%)
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (m ²)	12,768	--
NÚMERO DE VIVIENDAS	106	106
SUPERFICIE S.N.M.B (m ²)	12,768	12,768
NIVELES	6	6
USO	Habitacional	Habitacional

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio DGAJG/DJ/UDP/18604/19, informó haber realizado visita de verificación al predio en cuestión en la que determinó que al momento de la diligencia las actividades llevadas a cabo cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, los trabajos de obra nueva que se llevan a cabo en el predio investigado cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 con vigencia del 14 de septiembre de 2018 al 14 de septiembre de 2021, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 106 viviendas en 6 niveles de altura y un semisótano, con desplante de 2,208.45 m² (41.5%), área libre de 3,111.55 m² (58.5%) y superficie de construcción cuantificable de 12,768 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 70230-151VIJO17 de fecha 06 de noviembre de 2017. -----

Sin embargo, del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 04 de octubre de 2021, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura y un semisótano con avance aproximado de 85%, en el que se llevaban a cabo trabajos de colocación de cristales, colado de banquetas y rampas de acceso, sin identificar letrero de obra con datos relacionados a una prórroga o registro de manifestación de construcción vigente, toda vez que el letrero de obra que se ostenta únicamente refiere el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 vigente del 14 de septiembre de 2018 a 14 de septiembre de 2021. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con registro de manifestación de construcción vigente, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 perdió vigencia el día 14 de septiembre de 2021 y del último reconocimiento de



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha 04 de octubre de 2021 se constataron actividades de construcción, sin que se observara letrero de obra que las ampare. -----

3. En materia ambiental (impacto)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron 2 cuerpos constructivos conformados por un semisótano y 6 niveles de altura cada uno con avance de aproximadamente del 85%. Durante la diligencia se observaron actividades de colocación de cristales, colado de banquetas y rampa de acceso. -----

A petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio DGEIRA/SAJAO-SUB/0613/2019 de fecha 06 de noviembre de 2019, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó contar Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013433/2018 de fecha 28 de septiembre de 2018, para un proyecto consistente en 2 torres para uso habitacional de 6 niveles y azotea (P.B+5 niveles) para desarrollar 48 viviendas en la torre "A" y 58 viviendas en la torre "B", para albergar un total de 106 viviendas así como áreas de amenidades con una superficie de construcción de 12,768 m² sobre nivel medio de banqueta y 5,447.65 m² bajo nivel de banqueta, con un área máxima de desplante de 2,208.45 m² y un área libre mínima de 3,111.55 m². -----

En este sentido, el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/013433/2018 de fecha 28 de septiembre de 2018 para un proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional desarrollado en 2 torres de 6 niveles sobre nivel de banqueta con una superficie de construcción de 12,768 m² sobre nivel medio de banqueta, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número folio 70230-151-VIJO17 de fecha de expedición del 06 de noviembre de 2017. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento total de las condicionantes establecidas en la resolución administrativa en mención, previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento total, conforme a lo previsto en el RESULEVE QUINTO de dicho instrumento. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 04 de octubre de 2021 en el predio ubicado en Calle San Felipe número 1689, Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, se constataron 2 cuerpos constructivos conformados por un semisótano y 6 niveles de altura cada uno con avance de obra de aproximadamente 84%, así como la exhibición de un letrero con el Registro de Manifestación de Construcción con los datos de la obra. Durante la diligencia se constataron actividades de colocación de cristales, colado de banquetas y rampa de acceso; asimismo, en vía pública frente al predio en cuestión, se observaron 6 individuos arbóreos. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media con una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno); por lo que conforme a la superficie del predio, la superficie máxima de construcción permitida es de 12,768 m², considerando un área libre de 1,064 m² y superficie de desplante de 4,256 m², es decir, el 80% y 20% de la superficie total del predio, respectivamente, con 3 niveles máximos de construcción. -----
3. La entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante sistema de actuación privado con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/029/2017 de fecha 19 de mayo de 2017, para la construcción de obra nueva consistente en 2 torres para uso habitacional de 6 niveles y azotea para 48 viviendas en la Torre "A" y 58 viviendas en la Torre "B" con superficie de construcción de 12, 768 m² sobre nivel medio de banqueta, desplantados a partir del nivel +1.80 m con un área máxima de desplante de 2, 208.45 m² y un área libre mínima de 3, 111.55 m². -----
4. Con la constitución del Polígono de Actuación se autoriza la construcción de un desarrollo habitacional con una superficie máxima de construcción de 12, 768 m² (sobre nivel medio de banqueta), con 3,111.55 m² de superficie de área libre y 2,208.45 m² correspondiente al desplante, es decir, 58.5% y 41.5%, respectivamente. De tal forma que se aumentó el área libre y el número de niveles con el objetivo de potencializar el desarrollo de los primeros 3 niveles hacia los niveles 4 al 6 y nivel de azotea, respetando la superficie máxima de construcción establecida en la zonificación, es decir, 12, 768 m². -----
5. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo SEDUVI/DGAU/4644/2018 DGAU.18/DEIU/0054/2018, para un conjunto habitacional de dos torres de 6 niveles de altura cada una y un semisótano, desplante de 2,208.45 m² (41.5%), área -----



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

libre de 3,111.55 m² (58.5%) y una superficie cuantificable sobre nivel medio de banquetta de 12,768 m². -----

6. 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 citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total.
7. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 vigente del 14 de septiembre de 2018 a 14 de septiembre de 2021 para la construcción de 106 viviendas en 6 niveles de altura y semisótano, con desplante de 2,208.45 m² (41.5%), área libre de 3,111.55 m² (58.5%) y superficie de construcción cuantificable de 12,768 m² para el desarrollo de 48 viviendas en la Torre "A" y 58 viviendas en la Torre "B" para albergar un total de 106 viviendas. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con registro de manifestación de construcción vigente, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio FBJ-0293-18 perdió vigencia el día 14 de septiembre de 2021 y del ultimo reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha 04 de octubre de 2021 se constataron actividades de construcción, sin que se observara letrero de obra que las ampare. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obra corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad, señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4644/2018 DGAU.18/DEIU/0054/2018. -----
10. 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/DGRA/DEIA/013433/2018 para un proyecto consistente en 2 torres para uso habitacional de 6 niveles y azotea para desarrollar 48 viviendas en la Torre "A" y 58 viviendas en la Torre "B" para albergar un total de 106 viviendas; así como áreas de amenidades con una superficie de construcción de 12,768 m². -----
11. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México corroborar el cumplimiento total de las



Expediente: PAOT-2018-3693-SOT-1608 y
acumulado PAOT-2020-3978-SOT-848

condicionantes establecidas en la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013433/2018, previo a otorgar el acuerdo administrativo de cumplimiento total, conforme a lo previsto en el RESOLVE QUINTO de dicho instrumento. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

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

IGP/RN/GG/CAH

