



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-288-SOT-60, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de enero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (remodelación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 1159, Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez; las cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, 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 85 de su Reglamento.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 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 (zonificación e impacto urbano) y construcción (remodelación), como lo son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México.

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



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano).

1.1- Zonificación.

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación **HM/6/40** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de Tlalpan en su tramo J'-K', que comprende de: Eje 6 Sur (independencia) a Calzada Santa Cruz, la cual le asigna la zonificación **HO** (Habitacional con Oficinas, en función de la superficie del predio y restricción de construcción en una franja de 6.00 m de ancho al frente del predio). -

Además, le aplica la Norma Particular - "Alturas Máximas en vialidades en función a la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.", la cual establece que: -----

"(...)

La Norma de Alturas máximas en vialidades, en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales; sólo se aplica sobre la Calzada de Tlalpan.

Todos los proyectos en los que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20%, respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones del D.F.

La dimensión del predio en el alineamiento será, como mínimo, equivalente a una tercera parte de la profundidad media del predio, la cual no podrá ser menor de siete metros para superficies menores a 750 m² y de quince metros para superficies de predios mayores a 750 m².

En los predios sujetos a esta norma, no es aplicable la norma 4: Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al Subsuelo.



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

La altura, número de niveles y separaciones laterales, se sujetarán a lo que indica el cuadro 28:

- (1) La que establece el art. 211 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.
(2) Nota: Si el área libre que establece la zonificación es mayor que la que se indica en el cuadro anterior, registrará el área libre de la zonificación.

Las restricciones en la colindancia posterior se determinarán conforme a lo que establece la norma: Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.

Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro, relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizarse a partir del límite interior del predio.

Los entresijos, tapancos y áreas de estacionamiento que se encuentren sobre el nivel de banquetta, cuantifican como parte del área construida permitida en la zonificación. La altura máxima de entresijo para el uso Habitacional será de 3.60 m. de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entresijo, se determinará de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación. La altura total no deberá obstaculizar el adecuado asoleamiento de los predios colindantes.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento y circulaciones arriba del nivel de banquetta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30 % del área libre, hasta una altura de 10 mts. sobre el nivel de banquetta.

Cuadro No. 28 Altura, Niveles y Separaciones laterales			
Sup. del predio M ²	No. De niveles	Restricciones	Área libre % (2)
250	4	-1	20
250-500	6	-1	20
501-750	7	-1	25
751-1000	7	-1	25
1001-1500	7	-1	30
1501-2000	7	-1	30
2001-2500	7	-1	30
2501-300	7	-1	35
3001-4000	7	-1	35
4001-5000	7	-1	50
5001-8500	7	-1	50
8501 en adelante	7	-1	50

(...)"

De lo anterior, se desprende que la Norma Particular - "Alturas Máximas en vialidades en función a la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.", la cual le permite una altura de 7



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

niveles, por contar con una superficie dentro del rango de 1001.00 a 1500.00 m², así como una restricción de 1.00 m² respecto a sus colindancias laterales, sin embargo, no le resulta aplicable dicha Norma Particular, puesto que de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que no cuenta con dicha restricción. -----

Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación Particular "Cálculo del número de viviendas permitidas.", la cual establece que "(...) El número de viviendas que se puede construir, depende de la superficie del predio, el número de niveles y el área libre que determine el Programa Parcial de San Simón Ticumac. El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida en el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones, relativas a las áreas mínimas para la vivienda. (...)". -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles sin habitar, en el cual se observaron trabajos de remodelación consistentes en la colocación de acabados. En cuya planta baja se constataron 7 accesorias, así como el funcionamiento de uno de los locales con giro de paquetería. No se observó separación respecto a sus colindancias. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en fecha 23 de marzo de 2022, una persona quien se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, remitió diversos archivos en formato .pdf con las siguientes documentales:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18327-151GEMA18 de fecha 4 de abril de 2018, el cual certifica la zonificación **HM/6/40** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de Tlalpan en su tramo J'-K', que comprende de: Avenida a Calzada Santa Cruz, la cual le asigna la zonificación HO (Habitacional con Oficinas, en función de la superficie del predio y restricción de construcción en una franja de 6.00 m de ancho al frente del predio). -----

Al respecto, se realizó la consulta a la plataforma digital "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde se corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8327-151GEMA18 de fecha 4 de abril de 2018, el cual coincide en todas sus partes, de lo cual se desprenden las siguientes superficies: -----

ZONIFICACIÓN	Superficie del terreno m ²	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción m ²	Número de viviendas
			m ²	m ²		
HM/6/40	1,500.00	6	600.00 (40.00%)	900.00 (60.00%)	5,400.00	Las que el proyecto determine



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

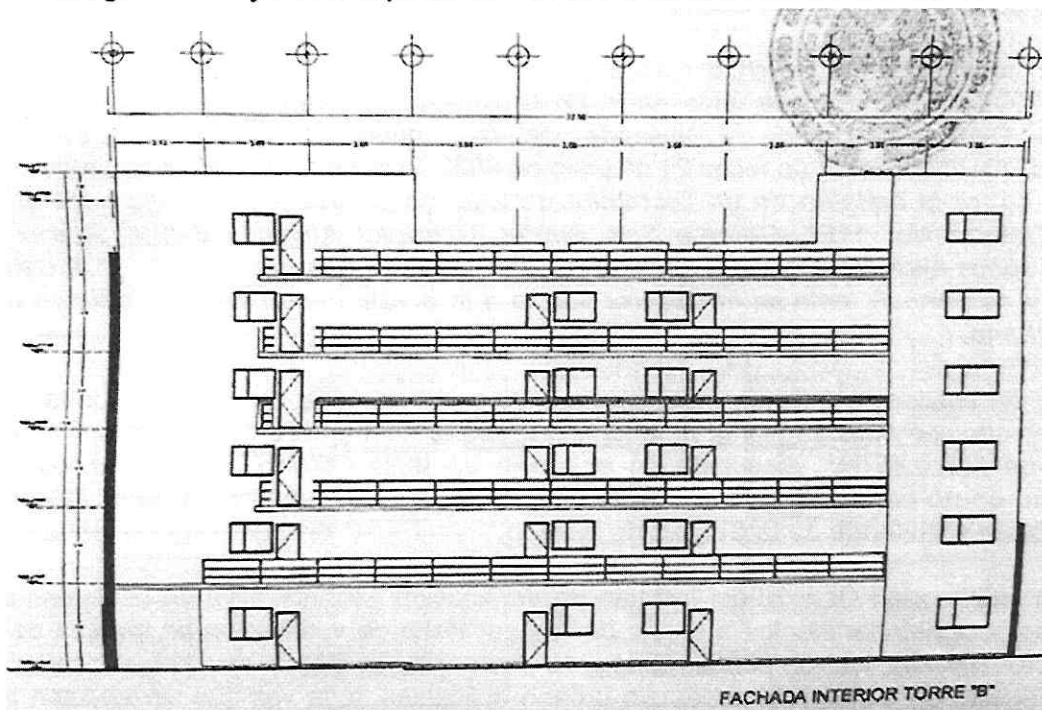
Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

CUZUS 8327-151GEMA18	1,500.00	6	600.00 (40.00%)	900.00 (60.00%)	5,400.00	Las que el proyecto determine
-------------------------	----------	---	--------------------	--------------------	----------	----------------------------------

Por otra parte, la persona denunciante dentro del expediente, mediante correo electrónico de fecha 3 de febrero de 2022, proporcionó fotografías, en las que **se observó la edificación de 1 cuerpo constructivo en etapa de obra negra el cual consta de 6 niveles constructivos en etapa obra negra.** -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente, por cuanto hace a las proporcionadas por una persona quien se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, se cuenta con memoria descriptiva para el proyecto a ejecutar, del cual se desprende que de 4 cuerpos constructivos a edificar, el designado como torre "B", consta de 6 niveles. (Ver imagen) --

Imagen 1 – Proyección arquitectónica de la Fachada Interior de la Torre "B"



Fuente: Memoria descriptiva – Calzada de Tlalpan No. 1159.

Por lo antes expuesto y derivado del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, se concluye, que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, **los trabajos consistentes en la edificación de 6 niveles se adecúan a los niveles permitidos en la zonificación HM/6/40, asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.** -----



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

1.2- Impacto urbano.

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento, establecen que **antes de iniciar una obra de vivienda de 10,000 o más metros cuadrados, así como de usos mixtos de 5,000 o más metros cuadrados de construcción se requiere dictamen de impacto urbano.**

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles sin habitar, en el cual se observaron trabajos de remodelación consistentes en la colocación de acabados. **En cuya planta baja se constataron 7 accesorias, así como el funcionamiento de uno de los locales con giro de paquetería.** -----

Derivado de las documentales que obran en el expediente, de conformidad con la **Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación folio FBJ-0286-18**, en la cual se registró un proyecto para 66 viviendas (59 existentes + 7 para ampliar) una superficie sobre nivel de banqueta existente de 4,884.43 m² y la ampliación sobre nivel de banqueta de una superficie de 492.02 m², **lo cual suma una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 5,376.45 m².** De lo cual, se tiene que si una edificación de usos mixtos es mayor a 5,000 m², esta requiere Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-5177-2022 de fecha 15 de junio de 2022, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1158/2022 de fecha 21 de junio de 2022, informó que "(...) ***no se detectó registro o antecedentes sobre la emisión de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio en Calzada de Tlalpan No. 1159, Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez (...) si la construcción sobre nivel de banqueta en el predio en cita, rebasa los 5,000 m² y el uso es mixto (habitacional y comercial), este se encuentra sujeto a la presentación de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. (...)***". -----

Por lo anterior, del análisis realizado a las documentales antes descritas se concluye que la construcción de 6 y 5 niveles con comercio en planta baja, **con superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 5,376.95 m²**, ejecutada en el predio de mérito previo al inicio de los trabajos de construcción, **no contó con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.** -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar las acciones pertinentes a efecto de realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), en el predio objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, toda vez que se ejecutan trabajos de construcción sin contar con Dictamen de Impacto Urbano. -----

2.- En materia de construcción (remodelación).

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

Asimismo, el artículo 48 del citado Reglamento dispone que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con el mismo Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Durante realizó los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles sin habitar, en el cual se observaron trabajos de remodelación consistentes en la colocación de acabados. En cuya planta baja se constataron 7 accesorias, así como el funcionamiento de uno de los locales con giro de paquetería. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por otra parte, la persona denunciante dentro del expediente, mediante correo electrónico de fecha 3 de febrero de 2022, proporcionó fotografías, en las que **se observan trabajos constructivos consistentes en la ampliación del 6to nivel en uno de los cuerpos constructivos que se encuentran en el predio objeto de denuncia.** -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en fecha 23 de marzo de 2020, una persona quien se ostentó como Apoderado Legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones, remitió diversos archivos en formato .pdf con las siguientes documentales:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0753 de fecha 3 de mayo de 2018. -----
- Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación folio FBJ-0286-18, con vigencia del 14 de septiembre de 2018 hasta el 14 de septiembre de 2020, en la cual se registró un proyecto para 66 viviendas (59 existentes + 7 para ampliar) una superficie sobre nivel de banquetta existente de 4,884.43 m² y la ampliación sobre nivel de banquetta de una superficie de 492.02 m². -----
- Memoria descriptiva. -----

Ahora bien, de los datos recopilados del Certificado Único de Zonificación y de Uso del Suelo, así como de la Manifestación de Construcción Registrada, se tiene lo siguiente: -----

Documento	Superficie del terreno m ²	Niveles	Área Libre Mínima m ²	Área Máxima de Desplante m ²	Superficie Máxima de Construcción m ²	Número de viviendas
CUZUS 8327-151GEMA18 HM/6/40	1,500.00	6	600.00 (40.00%)	900.00 (60.00%)	5,400.00 s.n.b.	Las que el proyecto determine
RMC FBJ-0286-18 (Ampliación)	1,542.57 ***	5 y 6	619.34 (40.15%)	[VACÍO] ***	Existente: 4,884.43 Ampliación: 492.02*** Superficie Total: 5,376.15 ***	66 (59 existentes + 7 nuevas)

***Inconsistencias identificadas. -----



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

De la recopilación de datos anterior, se identificaron inconsistencias respecto a la captura de superficies en la Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación folio FBJ-0286-18, toda vez que se registró una superficie existente de $4,884.43 \text{ m}^2$ + una ampliación de 492.02 m^2 = $5,376.15 \text{ m}^2$ como superficie total, lo cual es erróneo, toda vez que la suma real arroja como resultado = $5,376.45 \text{ m}^2$, por lo que existe una diferencia de 0.30 m^2 , además, no se registró la superficie de desplante, aunado a que de acuerdo con el apartado de impacto urbano que antecede, dicho proyecto requiere Dictamen de Impacto Urbano, toda vez que cuenta con una superficie total mayor a $5,000.00 \text{ m}^2$ para usos mixtos. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-5103-2022 de fecha 8 de junio de 2022, la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, a través del oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1108 de fecha 14 de junio de 2022, informó que para el predio de mérito se cuenta con la Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación con folio de ingreso No. FBJ-0286-18 con vigencia del 14 de septiembre de 2018 hasta el 14 de septiembre de 2020, dentro de la cual "(...) se detectaron diferentes inconsistencias en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México (...)"; asimismo hizo de conocimiento que para dicha Manifestación, no se cuenta con Prorroga, Aviso de Terminación de Obra o Autorización de Uso y Ocupación. -----

Además, informó que giró el oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1091, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, por ser la competente en materia de verificación administrativa. --

En conclusión, derivado de las documentales que obran en el expediente, se desprende que la construcción de 4 cuerpos constructivos de 5 y 6 niveles, si bien la edificación cuenta con la Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación folio FBJ-0286-18, esta presenta inconsistencias en las cifras de superficies, aunado a que se registró sin contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, y actualmente se ejecutan trabajos de construcción consistentes en la implementación de acabados sin que dicha Manifestación esté vigente, por lo que contravienen los artículos 47, 51, 53 y 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de esa misma Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1091, así como remitir a esta Procuraduría el resultado.

Corresponde a la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa a fin de realizar las observaciones correspondientes y/o acciones procedentes a efecto de dejar sin efectos la Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación con folio de ingreso No. FBJ-0286-18. -----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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 ubicado en Calzada de Tlalpan número 1159, Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación HM/6/40 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de Tlalpan en su tramo J'-K', que comprende de: Avenida a Calzada Santa Cruz, la cual le asigna la zonificación HO (Habitacional con Oficinas, en función de la superficie del predio y restricción de construcción en una franja de 6.00 m de ancho al frente del predio), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

No le resulta aplicable la Norma Particular - "Alturas Máximas en vialidades en función a la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.", toda vez que no cuenta con las restricciones laterales de 1.00 m. -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8327-151GEMA18 de fecha 4 de abril de 2018, publicado en la plataforma digital "Consulta tu Certificado" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el aprovechamiento de la zonificación antes descrita, con una superficie máxima de construcción de 5,400.00 m² de Usos Mixtos. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio denunciado, diligencias durante las cuales, se constató un inmueble preexistente de 5 niveles sin habitar, en el cual se observaron trabajos de remodelación consistentes en la colocación de acabados. En cuya planta baja se constataron 7 accesorias, así como el funcionamiento de uno de los locales con giro de paquetería. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción ni separación de colindancias. Durante el último reconocimiento realizado en fecha 27 de enero de 2023 se constataron trabajos constructivos consistentes en la implementación de acabados. -----
3. La construcción de 4 cuerpos constructivos de 6 y 5 niveles con comercio en planta baja, si bien se adecúa a los niveles permitidos en la zonificación HM/6/40, asignada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Simón Ticumac", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, tiene una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 5,376.95 m², por lo que de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 de su Reglamento, requiere contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, previo al inicio de ejecutar trabajos. -----
4. La construcción objeto de denuncia no cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar las acciones pertinentes a efecto de realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), en el predio objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, toda vez que se ejecutan trabajos de construcción sin contar con Dictamen de Impacto Urbano. -----
5. La construcción denunciada cuenta con la Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación folio FBJ-0286-18, la cual presenta inconsistencias en las cifras de superficies, aunado a que se registró sin contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, y actualmente se ejecutan trabajos de construcción sin que dicha Manifestación esté vigente, por lo que



Expediente: PAOT-2022-288-SOT-60

contravienen los artículos 47, 51, 53 y 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Benito Juárez, ejecutar la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de esa misma Entidad, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1091, así como remitir a esta Procuraduría el resultado. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente Resolución Administrativa a fin de realizar las observaciones correspondientes y/o acciones procedentes a efecto de dejar sin efectos la Manifestación de Construcción en su modalidad de Ampliación con folio de ingreso No. FBJ-0286-18. -----

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

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

----- 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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG