



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ABR 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3427-SOT-737, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de octubre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 857, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 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 85 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, 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) y construcción (obra nueva)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Cuauhtémoc número 857, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble en



Expediente: PAOT-2020-3427-SOT-737

proceso de construcción con 11 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, con tapias en los cuales se observan letreros con los datos de la obra. Posteriormente se realizó un nuevo reconocimiento de hechos, constatando un cuerpo constructivo de 11 niveles de altura totalmente terminado y parcialmente habitado, sin que se observaran trabajos de construcción, que en la planta baja cuenta con locales comerciales en funcionamiento.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez al predio denunciado le corresponde la zonificación H 4/20/ M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno) y HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad z: lo que defina el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en Eje 1 Pte. Avenida Cuauhtémoc, tramo O-P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco.-----

Asimismo, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1776-2021, una persona que se ostentó como apoderada legal del predio motivo de denuncia proporcionó, entre otras, copias simples de lo siguiente: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2368 de fecha 22 de noviembre de 2016 para un predio con superficie 1,107.22 m².-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 80945-151GOCY16 de fecha 16 de diciembre de 2016, en el que se certifica la aplicación de las zonificaciones: H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno), y HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que determine el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad de Eje 1 Pte. Avenida Cuauhtémoc tramo O-P.-----
3. Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0293/2017, folio 613-301GOCY17 de fecha 07 de marzo de 2017.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 416-151GOCY17 de fecha 06 de enero de 2017 respecto a la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales" que le concede la zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----
5. Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio ABJ-0195 de fecha 01 de noviembre de 2018 para un predio con superficie de 1,107.22 m².-----
6. Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación, con folio FABJ-0045-19, Registro RABJ-C-0045-19 con vigencia del 10 de mayo de 2019 al 10 de mayo de 2022 para la construcción de 74 viviendas en una superficie del predio de 1,107.22 m².-----

Adicionalmente, al predio objeto de interés le aplican, entre otras, las Normas Generales de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales" y número 11 "Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de laterales", por lo que se tiene lo siguiente.-----



Zonificación	Porción del predio	Área Libre	Desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Número de viviendas
H/4/20/M	1,107.22 m ²	221.44 m ² (20%)	885.77 m ² (80%)	3,543.10 m ²	4	22
HM/8/20/Z	1,107.22 m ²	221.44 m ² (20%)	885.77 m ² (80%)	7,086.20 m ²	8	Lo que defina el proyecto
HM/11/30	1,107.22 m ²	332.16 m ² (30%)	775.05 m ² (70%)	8,525.59 m ²	11	Lo que defina el proyecto

En este sentido, a petición de esta Entidad mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/4657/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con lo siguiente: -----

- Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0293/2017 de fecha 07 de marzo de 2017 respecto al Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de ordenación folio 613-310GOCY17, en el que se determinó procedente, "(...) la aplicación de la Norma de Ordenación sobre vialidad de Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc en el tramo O-P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco y consecuentemente la aplicación de la Norma General de Ordenación N°10 Alturas máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al fondo y laterales, determinando el número de niveles y porcentaje de área libre en función de la superficie del predio de 1,107.22 m², resultando una zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, restricciones mínimas laterales de 3.00 metros) con una superficie máxima de construcción de 7.7 V.A.T (Veces el Área del Terreno) (...) para la construcción de un edificio desarrollado en 11 niveles sobre el nivel de banqueteta para 76 viviendas y local comercial en planta baja y 5 sótanos para estacionamiento, con una superficie total de construcción de 13, 876.854 m² de los cuales 8,340.75 m² se ubican sobre nivel de banqueteta y 5,536.10 m² bajo nivel de banqueteta, en una superficie de desplante de 775.054 m² equivalente al 70 % y un área libre de 332.16 m² equivalente al 30%. (...)".-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 416-151GOCY17, de fecha 06 de enero de 2017, en el cual se certificó la aplicación de las siguientes zonificaciones:-----
 - H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, densidad media una vivienda cada 50 m² de terreno), es decir, 221.44 m² de superficie de área libre, 885.77 m² de superficie de desplante, 3,543.10m² superficie máxima de construcción y máximo 22 viviendas.-----
 - HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que determine el proyecto), es decir, 221.44 m² de superficie de área libre, 885.77 m² de superficie de desplante, 7,086.20 m² superficie máxima de construcción.-----
 - HM/11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), es decir, 332.16 m² de superficie de área libre, 775.05 m² de superficie de desplante, 8,525.59 m² superficie máxima de construcción.-----

Aunado a lo anterior, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/2435, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió a esta Entidad lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Obra Nueva con folio FBJ-0158-17 vigente del 21 de junio de 2017 al 21 de junio de 2020 para la construcción de 40 departamentos en 6 niveles, 7 sótanos, con un área de desplante de 765.882 m² (69.17%), 341.338 m² de superficie de área libre (30.83%), superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 4,595.292 m², superficie de



Expediente: PAOT-2020-3427-SOT-737

construcción bajo nivel de banqueta de 4,185.845 m² y superficie total de construcción de 8,781.137 m², en un predio con superficie de 1,107.22 m².

- Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación con folio FABJ-0045-19 con vigencia del 10 de mayo de 2019 al 10 de mayo de 2022, para la construcción de 76 viviendas, en 11 niveles 7 sótanos y 1 semisótano, con un área de desplante de 765.88 m² (69.17%), 341.34 m² de superficie de área libre (30.83%), superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 8,500.60 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 4,185.84 m² y superficie total de construcción de 12,686.45 m², en un predio con superficie de 1,107.22 m².
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65338-151VIGE18, con aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 que le concede la zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre).
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4724/2018 DGAU.18/DEIU/067/2018 para un proyecto consistente en un edificio de 11 niveles sobre nivel de banqueta, 74 viviendas y comercio en planta baja, 4 sótanos para bodega y estacionamiento, con un desplante de 765.88 m² (69.18%) y 341.34 m² de área libre (30.82 %), en un predio con superficie de 1,107.22 m², con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 8,500.60 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 4,175.85 m², y superficie total de construcción de 12,686.45 m².
- Aviso de Terminación de obras de Manifestación de Construcción tipo C folio 0540 de fecha 10 de diciembre de 2021.

De lo anterior se desprende lo siguiente:

	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 65338-151VIGE18	Registro de Manifestación de Construcción-FBJ-0158-17 obra nueva	Registro de Manifestación de Construcción- FABJ-C-0045-19 ampliación	Dictamen de estudio de impacto urbano SEDUVI/DGAU/4724/2018 DGAU.18/DEIU/067/2018
Superficie del predio	1,107.22 m ²	1,107.22 m ²	1,107.22 m ²	1,107.22 m ²
Número de Viviendas	76	40	74	74
Número de niveles	11	6	11	11
Superficie de área libre	332.166 (30 %)	341.338 m ² (30.83%)	341.34 m ² (30.83%)	341.34 m ² (30.82%)
Superficie de desplante	775.054 (70 %)	765.882 m ² (69.17%)	765.88 m ² (69.17%)	765.88 m ² (69.18%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	8,340.75 m ²	4,595.292 m ²	8,500.60 m ²	8,500.60 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	5,536.10 m ²	4,185.845 m ²	4,185.84 m ²	4,185.85 m ²
Superficie total de construcción	13,876.854 m ²	8,781.137 m ²	12,686.45 m ²	12,686.45 m ²
			(Superficie existente 8,781.137 m ² Superficie a ampliar 3,905.303 m ²)	
Numero de sótanos	5	7	7	4

En virtud de lo anterior, las intensidades y densidades de construcción manifestadas en los registros de manifestación de construcción FBJ-0158-17 y FABJ-C-0045-19, se apegan a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65338-151VIGE18, con aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 que le concede la zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre); sin embargo, en dichos registros se manifestó la construcción de 7 sótanos, no obstante que únicamente se autorizaron 4 y 5 sótanos en el Dictamen de estudio de Impacto Urbano y en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, respectivamente.



Por otra parte, al predio objeto de interés le aplican las restricciones que forman parte de las Normas Generales de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" y número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales" las cuales se detallan a continuación: -----

Norma General de Ordenación Número 7 establece lo siguiente: -----

"(...) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, con respecto a patios de iluminación y ventilación. (...)"-----

Norma General de Ordenación Número 10 establece lo siguiente -----

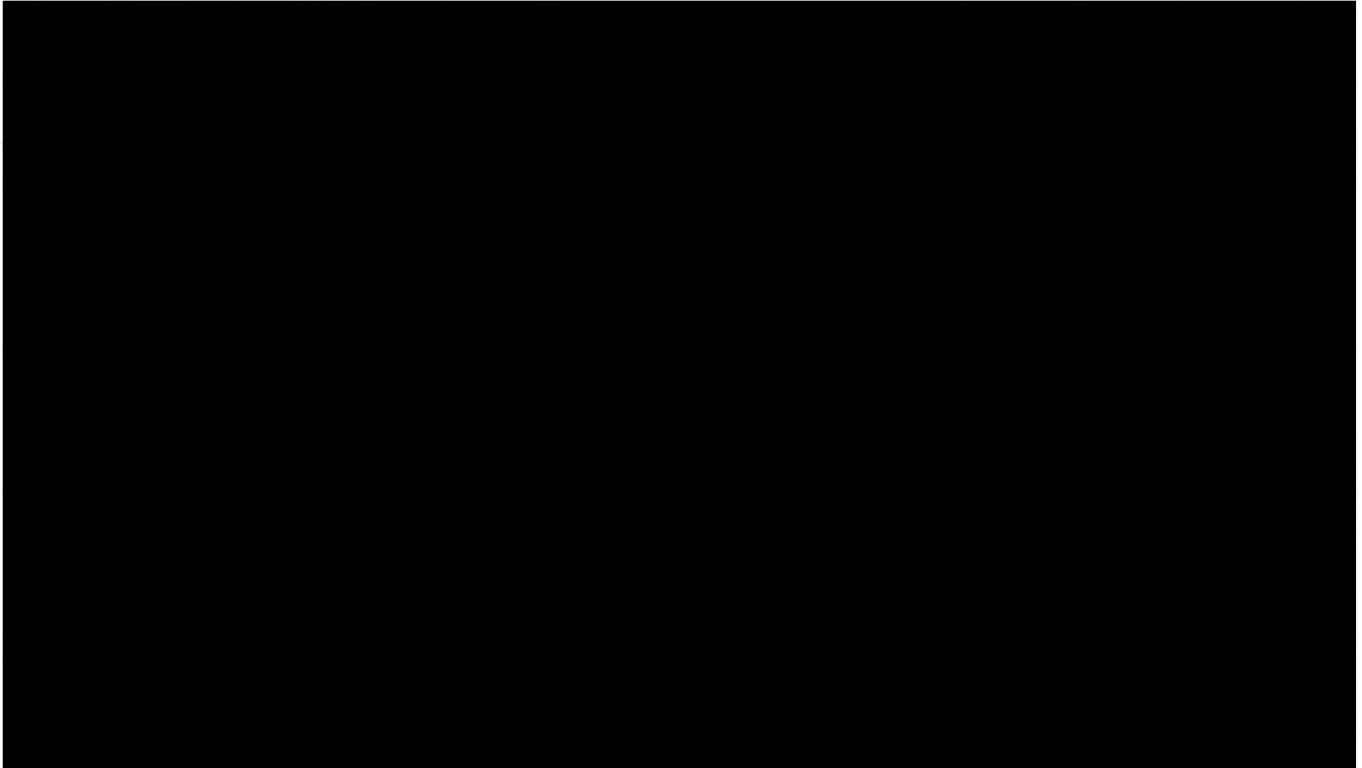
"(...) las restricciones laterales serán aplicables a partir del nivel que indica el cuadro anterior [3 m restricción lateral]. Las restricciones en la colindancia posterior se determinaran conforme a lo que establece la norma número 7. -----

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio (...)"-----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con el plano arquitectónico clave CH-AR-05 Planta baja, en el que se indica que el acceso principal del inmueble se ubica sobre la Calle de Concepción Beistegui, por lo que dicho costado se considerara como su frente y en consecuencia, su colindancia posterior es el costado norte. Asimismo, se cuenta con el plano "Plantas de azoteas" clave CH-AR-16 en el que se indican las restricciones con las que cuenta el inmueble, identificando que sobre el costado norte (colindancia posterior) cuenta con un espacio descubierto con un ancho de 5.50 metros en el que se incluye la restricción de 3.0 metros que establece la Norma General de Ordenación número 10 y sobre el costado poniente cuenta con una restricción en colindancia lateral de 3.0 metros, la cual se encuentra libre de construcciones. Sin embargo, se identificó que el proyecto no cuenta franja libre al interior de su alineamiento en todo su frente como lo establece dicha Norma.-----

[Handwritten signature and initials on the right margin]

[Handwritten mark on the bottom left margin]



Plano proporcionado por el apoderado legal

No obstante, de acuerdo a la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", el proyecto debió contar con una restricción posterior de 5.84 metros (equivalente al 15% de la altura), toda vez que, del plano arquitectónico clave CH-AR-20 de la fachada sur, el inmueble cuenta con una altura de 38.96 metros a partir del nivel medio de banqueteta; en consecuencia, al contar con una restricción posterior de 5.50 m, el proyecto cuenta con una restricción de 34 centímetros menos a la restricción en colindancia posterior requerida por la Norma. -----

De lo anterior y de lo observado en el reconocimiento de hechos se desprende que el inmueble no cuenta con franja libre al interior del predio y su restricción en colindancia posterior es menor a la establecida en la Norma General de Ordenación número 10 y 7, respectivamente, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; particularmente por cuanto hace al incumplimiento de las restricciones señaladas en las Normas Generales de Ordenación Números 7 y 10, previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, considerando los incumplimientos identificados por esta Entidad. -----

En conclusión, en el predio motivo de denuncia se llevó a cabo la construcción de un cuerpo constructivo de 11 niveles de altura el cual contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación con folio FABJ-0045-19, para la construcción de 76 viviendas en 11 niveles de altura con superficie máxima de construcción de 8,525.594 m², en 775.054 m² de superficie de desplante y 332.166 m² de área libre, lo que se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez; sin embargo, el proyecto no cumplió con las restricciones establecidas en las Normas Generales de Ordenación número 7 y 10, respecto a la restricción en colindancia posterior y a la franja libre que debió respetar al interior de su alineamiento en todo el frente. -----



En este sentido, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si emitió "Autorización de Uso y Ocupación total" para el Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-0045-19, y si previo a su emisión corroboró con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cumplimiento total de las medidas de integración urbana contenidas en el Estudio de Impacto Urbano positivo número de folio SEDUVI/DGAU/4724/2018 DGAU.10/DEIU/067/2018; en caso contrario, ejecute las acciones legales procedentes a efecto de dejar sin efectos dicha autorización y solicite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación, imponiendo las medidas cautelares y sanciones correspondientes, toda vez que la obra se encuentra parcialmente habitada, sin que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México haya emitido oficio de liberación de las medidas de integración urbana mismo que es un requisito indispensable para la emisión de la autorización de uso y ocupación, enviando a esta Entidad, el resultado de su actuar. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbana contenidas en el Estudio de Impacto Urbano positivo número de folio SEDUVI/DGAU/4724/2018 DGAU.10/DEIU/067/2018, y si el proyecto ejecutado cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal para que inicie el procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y parcialmente habitado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuar. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. En Avenida Cuauhtémoc número 857, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble en proceso de construcción con 11 niveles de altura sobre el nivel de banquetta, con tapiales en los cuales se observaron letreros con los datos de la obra. Posteriormente se constató un cuerpo constructivo de 11 niveles de altura totalmente terminado y parcialmente habitado, sin que se observaran trabajos de construcción, que en la planta baja contaba con locales comerciales en funcionamiento.-----
2. Al predio le aplican las zonificaciones: H 4/20/ M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m2 de terreno), HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad en Eje 1 Pte. Avenida Cuauhtémoc, tramo O-P de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco y HM/11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) por la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales". -----
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen precedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al fondo y laterales", resultando una zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, restricciones



Expediente: PAOT-2020-3427-SOT-737

mínimas laterales de 3.00 metros) con una superficie máxima de construcción de 7.7 V.A.T (Veces el Área del Terreno) para la construcción de un edificio de 11 niveles sobre el nivel de banqueteta para 76 viviendas y local comercial en planta baja y 5 sótanos para estacionamiento, con una superficie total de construcción de 13, 876.854 m² de los cuales 8,340.75 m² se ubican sobre nivel de banqueteta y 5,536.10 m² bajo nivel de banqueteta, en una superficie de desplante de 775.054 m² (equivalente al 70 %) y un área libre de 332.16 m² (equivalente al 30%). -----

4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, cuenta entre otros, con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación con folio FABJ-0045-19, para la construcción de 76 viviendas en 11 niveles 7 sótanos y 1 semisótano, con un área de desplante de 765.88 m² (69.17%), 341.34 m² de superficie de área libre (30.83%), superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 8,500.60 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueteta de 4,185.84 m² y superficie total de construcción de 12,686.45 m², en un predio con superficie de 1,107.22 m², Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de folio 65338-151VIGE18, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4724/2018 DGAU.18/DEIU/067/2018, y el Formato de Aviso de Terminación de Obra.-----
5. De las documentales que obran en el expediente se cuenta con el plano "Plantas de azoteas" en el que se indican las restricciones, identificando que sobre el costado norte (colindancia posterior) cuenta con un espacio descubierto con un ancho de 5.50 metros en el cual se incluye la restricción de 3.0 metros que establece la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales" y sobre el costado poniente cuenta con una restricción en colindancia lateral de 3.0 metros, la cual se encuentra libre de construcciones, sin embargo, no cuenta con franja libre al interior de su alineamiento en todo su frente como lo establece dicha Norma. -----
6. De acuerdo a la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" el proyecto debió contar con una restricción posterior de 5.84 metros (equivalente al 15% de la altura), y del plano arquitectónico de la fachada sur, el inmueble cuenta con una altura de 38.96 metros a partir del nivel medio de banqueteta; en consecuencia, al contar con una restricción posterior de 5.50 m, el proyecto cuenta con una restricción de 34 centímetros menos a la restricción en colindancia posterior requerida por la Norma.-----
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; particularmente por cuanto hace al incumplimiento de las restricciones señaladas en las Normas Generales de Ordenación Números 7 y 10, previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, considerando los incumplimientos identificados por esta Entidad y enviando el resultado de su actuar. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si emitió "Autorización de Uso y Ocupación total" para el Registro de Manifestación de Construcción folio FABJ-0045-19, y si previo a su emisión corroboró con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cumplimiento total de las medidas de integración urbana contenidas en el Estudio de Impacto Urbano positivo; en caso contrario, ejecute las acciones legales procedentes a efecto de dejar sin efectos dicha autorización y solicite a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar visita de verificación, imponiendo las medidas cautelares y sanciones correspondientes, toda vez que la obra se encuentra parcialmente habitada, sin que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México haya emitido oficio de liberación de las medidas de integración urbana mismo que es un requisito indispensable



Expediente: PAOT-2020-3427-SOT-737

para la emisión de la autorización de uso y ocupación, enviando a esta Entidad, el resultado de su actuar.-----

- 9. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbana contenidas en el Estudio de Impacto Urbano positivo número de folio SEDUVI/DGAU/4724/2018 DGAU.10/DEIU/067/2018, y si el proyecto ejecutado cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario, dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, para que inicie el procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y parcialmente habitado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuar.-----

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

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambos para la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

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

IGP/RMGG/AMMR