

GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**09 MAY 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2365-SOT-587 y acumulados PAOT-2022-2384-SOT-592, PAOT-2022-2385-SOT-593, PAOT-2022-2386-SOT-594, PAOT-2022-2393-SOT-597, PAOT-2022-2404-SOT-601, PAOT-2022-2409-SOT-602, PAOT-2022-2420-SOT-606, PAOT-2022-2423-SOT-609, PAOT-2022-2435-SOT-614, PAOT-2022-2436-SOT-615, PAOT-2022-2444-SOT-619, PAOT-2022-2448-SOT-621, PAOT-2022-2479-SOT-631, PAOT-2022-2644-SOT-673, PAOT-2023-1101-SOT-324, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fechas 02, 03, 04 y 16 de mayo de 2022 Y 16 de febrero de 2023, dieciséis personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de arbolado) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Amores número 1304, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 10 y 26 de mayo de 2022 y 02 de marzo de 2023, respectivamente.-----

Posteriormente, mediante Acuerdo de fecha 11 de mayo de 2022, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo en el cual se instruyó llevar a cabo la ampliación de la investigación, por cuanto hace a las materias de construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial, impacto urbano e impacto ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en virtud de que se constataron hechos que puedan ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de la legislación ambiental y del ordenamiento territorial de la Ciudad de México. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente, se desprende que los hechos denunciados se llevan a cabo en **Avenida Gabriel Mancera número 1311, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez.** -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

Por lo que para efectos de la presente investigación, se tendrá como domicilio denunciado el ubicado en **Avenida Gabriel Mancera número 1311, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez.** -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición y obra nueva), conservación patrimonial, impacto urbano y ambiental (derribo de arbolado e impacto ambiental) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y La Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----

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

##### 1. En materia de construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial.

En materia de construcción (demolición), los artículos 55 y 57 fracción IV del citado Reglamento, establecen que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio. -----

Por su parte, el artículo 239 del mismo ordenamiento establece que previo al inicio de la demolición, durante su ejecución y posterior a ella, se deben proveer todas las medidas de seguridad que determine el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 238 del referido ordenamiento legal dispone que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

Por su parte, el artículo 47 del citado Reglamento, 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. -----

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

Por otra parte, el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que previo a registrar una Manifestación de Construcción, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro. Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, funge como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano, se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. En este sentido, el propietario y/o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal, por lo que como quedó referido, no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: baja una vivienda a cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Adicionalmente, de la consulta realizada al Programa Delegacional De Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México, el día 06 de mayo de 2005, también le aplica la zonificación **HO/6/20/A** (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 2 Pte. Gabriel Mancera en el tramo M-N de: Obrero Mundial a: Avenida Universidad (aplica 20% adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes); en donde el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados se encuentra permitido. -----

Además, dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, le aplica la Norma de ordenación número 4, en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con frente a las calles Gabriel Mancera, Miguel Laurent y Amores, en el que se ejecutan actividades de obra consistentes en la demolición parcial conservando la fachada y se aprecia el reforzamiento estructural de esta crujía en la fachada que colinda con Gabriel Mancera; sobre calle Miguel Laurent dicho predio está igualmente delimitado mediante tapiales metálicos, sobre esta fachada cuenta igualmente con parte de un inmueble preexistente de 2 niveles de altura del cual se conservó en algunas partes la primer crujía, al interior se ejecutan actividades de construcción consistente en el desplante de un cuerpo constructivo de dos niveles a base de estructuras metálicas sin que cuente con muros, pisos y/o losas, dicha obra se ejecuta al centro del predio; sobre Amores existe un inmueble preexistente de dos niveles del cual se conserva únicamente la primera crujía y la cual se encuentra reforzada en sus columnas. -----

En relación de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 20 de mayo de 2022, quien se ostentó como





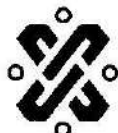
**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 y acumulados**

apoderado legal de la persona moral propietaria del predio, realizó diversas manifestaciones y ofreció como medio de prueba, entre otros, copia simple de los siguientes documentos: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9383-151TAAL20, de fecha de expedición 09 de noviembre de 2020 que certifica que al predio le aplican las zonificaciones H/3/20/B y HO/6/20/A. -----
- Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0082/2021, de fecha 20 de enero de 2021, el cual contiene Opinión técnica para modificación a proyecto de obra nueva aprobado fuera de A.C.P, consistente en modificación a proyecto aprobado consistente en el proyecto de demolición parcial y ampliación con obra nueva en el inmueble referido, con un área por conservar, rehabilitar y adecuación de espacios interiores, incluyendo la restauración de las fachadas con una superficie de 2,421.44 en tres edificios denominados como "A, B Y C", demolición de una superficie de 4,915.57 m<sup>2</sup>, así como la integración de obra nueva para uso comercial en 4 niveles (2 sótanos + P.B. + 3 niveles), con una altura sobre el nivel medio de banqueta de 18.71 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 16, 228.84 m<sup>2</sup> y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 8,466.46 m<sup>2</sup>, para proporcionar 257 cajones de estacionamiento. -----
- Oficio número 0108-C/0056, de fecha 20 de enero de 2020, el cual contiene visto bueno al proyecto de intervención para la reestructuración, rehabilitación, restitución de elementos arquitectónicos y restauración de los espacios interiores y exteriores de las dos primeras crujías, incluyendo la fachada del edificio "A" del eje D al B' entre los ejes 4' al 4.1) y del eje B' entre los ejes 2 al 4.1 en dos niveles, así como las dos primeras crujías, incluyendo las fachadas de los edificios "B y C" del eje 2G al 2C entre los ejes-2-2" al 2-2; del eje 2D al 2C entre los ejes 2-2"-2-2' y del eje 2-c al 2-B entre los ejes 2-4" al 2-2, en dos niveles, sin excavación en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio y la ampliación sobre parte del área por conservar remetida del paño del alineamiento. -----
- Oficio número DGPDP/DPAC/CPCC/096/2022, de fecha 15 de febrero de 2022, el cual contiene Constancia de Publicación Vecinal para demolición. -----
- Licencia de Construcción Especial no. 16/14/022/2022, folio FBJ-0103-22, para demolición total de construcción en una superficie de 4,632.37 m<sup>2</sup>. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RABJ-C-0015-22, para obra nueva de una tienda de autoservicio en una superficie de desplante de 5,307.19 m<sup>2</sup>, en 4 niveles con una superficie habitable sobre nivel de banqueta de 16, 228.89 m<sup>2</sup>, 1,343.60 m<sup>2</sup> de área libre (20.20%), con una altura máxima sobre nivel de banqueta de 18.71 metros, con una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 8,466.46 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (S.N.B + B.N.B) de 24, 695.30 m<sup>2</sup>. -----
- Memoria descriptiva del proyecto denominado "LA COMER DEL VALLE", de fecha 13 de enero de 2022 y planos arquitectónicos. -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1037/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0024/2021, de fecha 13 de mayo de 2021. -----

A efecto de corroborar la emisión de las documentales referidas, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el inmueble denunciado se encuentra catalogado o cuenta con alguna protección así como informar si emitió autorización para realizar intervenciones en dicho inmueble. -----

Al respecto, dicha Dirección informó que el inmueble se ubica fuera de las Áreas de conservación patrimonial pero está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y que dentro de sus archivos cuenta con el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0082/2021, de fecha 20 de enero



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

de 2021, el cual concuerda en todas sus partes con el presentado por el particular, así como con el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0061/2022, de fecha 13 de enero de 2022, el cual contiene opinión técnica de revalidación del oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0082/2021, así mismo, proporcionó copia simple de dichos oficios así como de la memoria descriptiva del proyecto a desarrollar. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura informó que dentro de sus registros, cuenta con el oficio número 0108-C/0056, de fecha 20 de enero de 2020, el cual indica lo siguiente: "(...) se otorga visto bueno al proyecto de intervención para la reestructuración, rehabilitación, restitución de elementos arquitectónicos y restauración de los espacios interiores y exteriores de las dos primeras crujeas, incluyendo la fachada del edificio "A" del eje D al B' entre los ejes 4' al 4.1) y del eje B' al B entre los ejes 2 al 4.1 en dos niveles, así como las dos primeras crujeas, incluyendo las fachadas de los edificios "B y C" del eje 2G al 2C entre los ejes-2-2" al 2-2; del eje 2D al 2C entre los ejes 2-2"-2-2' y del eje 2-c al 2-B entre los ejes 2-4" al 2-2, en dos niveles (...) sin excavación en el área por conservar, con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio y la ampliación sobre parte del área por conservar remetida del paño del alineamiento (...)", descripción que concuerda con el oficio presentado por el particular, sin embargo dicha Dirección no proporcionó copia de dicho oficio ni de la memoria descriptiva del proyecto autorizado.-----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informo que de una búsqueda en los registros con que cuenta, se tienen con los siguientes documentos, los cuales proporcionó en copia simple: Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FABJ-0015-22, con fecha de recibido de 15 de marzo de 2022 y vigencia al 15 de marzo de 2025, Constancia de alineamiento y/o Número Oficial folio 0671-20, de fecha 7 de julio de 2020, Certificado de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda folio 9383-151TAAL20 y permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría realizar la consulta del expediente formado con motivo de dicho Registro, en la cual se constataron las demás documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el representante de la personal moral propietaria del predio; sin embargo, de dicha consulta no se desprende la existencia de la Constancia de Publicitación Vecinal del Proyecto de Obra Nueva para el proyecto arquitectónico que se pretende y ejecuta en el domicilio investigado.---

En este sentido, del análisis realizado a los documentos que amparan las obras que se ejecutan, se desprende la siguiente tabla: -----

Documento		Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área libre m <sup>2</sup>	Superficie de desplante m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción SNB m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción BNB m <sup>2</sup>
CUZUS folio 16919-151RUJO17	H/3/20/B	6,650.79	1,330.16	5,320.64	15,961.91	-----	-----
	HO/6/20/A		1,330.16	5,320.64	31,923.83	-----	-----
RMC Tipo C folio FABJ-0015-22		6,650.79	1,343.60	5,307.19	24,695.30	16,228.84	8,466.46
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico		6,650.79	1,343.60	3,511.28	24,695.30	16,229.84	8,467.43
Plano Arquitectónico clave 320 EA-01, denominado Planta de Cubiertas		6,650.79	2,738.92**	3,911.86**	---	---	---



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados**

**\*\*Nota:** Las superficies obtenidas del Plano Arquitectónico clave 320 EA-01, denominado Planta de Cubiertas, son aproximadas ya que existe un margen de error debido a la escala señalada en el referido Plano.

De lo anterior se desprende que el proyecto constructivo se ajusta a la zonificación aplicable ya que, cuenta con superficie de desplante de 5,307.19 m<sup>2</sup> y superficie máxima de construcción 24, 695.30 m<sup>2</sup> manifestadas en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio FABJ-0015-22, las cuales son menores a las permitidas por la zonificación aplicable al predio de 5, 320.64 y 31, 923.83, respectivamente, sin embargo, existen inconsistencias en cuanto a las superficies referidas anteriormente (del Registro) y las obtenidas en el Plano Arquitectónico clave 320 EA-01, denominado Planta de Cubiertas, ya que en dicho plano se observa la proyección del proyecto con una menor superficie de desplante (3,911.86 m<sup>2</sup>) y mayor cantidad de área libre (2,738.92 m<sup>2</sup>), por lo que existe una diferencia en la superficies de área libre de 1, 395.32 m<sup>2</sup> y de superficie de desplante de 1, 395.33 m<sup>2</sup>, que si bien, se siguen apegando a la zonificación no son acordes entre sí. -----

Además, como quedo señalado en párrafos anteriores, de la información proporcionada por la Alcaldía Benito Juárez, no se desprende la existencia de la Constancia de Publicitación Vecinal para obra nueva; por lo que a efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez, informó que de una búsqueda exhaustiva en sus controles y archivos, cuenta únicamente con lo siguiente: Solicitud de Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición folio 105, fecha de ingreso 24 de febrero de 2022; Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal (demolición) folio 32, fecha de ingreso 24 de enero de 2022; y, Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", en la modalidad de obra nueva, folio FABJ-C-0015-22, con fecha 15 de marzo de 2022, por lo que se concluye que el Registro de Manifestación de Construcción adolece de uno de los requisitos indispensables para su Registro señalado en el artículo 94 Bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al no contar con Constancia de Publicitación Vecinal para el proyecto de Obra nueva. -----

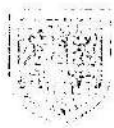
Aunado a lo anterior, de la información proporcionada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura así como de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto del visto bueno y el dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial, se desprende que el Visto Bueno emitido mediante el oficio número 0108-C/0056, de fecha 20 de enero de 2020, tiene vigencia de un año, es decir, del 20 de enero de 2020 al 20 de enero de 2021, documento que no se encontraba vigente al momento de registrar la Manifestación de Construcción folio FABJ-C-0015-22, pues la misma se registró hasta el 15 de marzo de 2022, un año posterior a la fecha de vencimiento del referido documento. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a que las actividades que se ejecutan en el predio se apeguen a lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial; al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 27 de septiembre de 2022, personal especializado en funciones de verificación ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/007/2021, el cual se encuentra en substanciación.-

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un posterior reconocimiento de hechos en el domicilio, en el que se constató que en acceso ubicado en el frente de calle Amores se observan colocados sellos de CLAUSURA impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/07/2021. -----

Por tal motivo, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 21 de octubre de 2021 emitió resolución administrativa dentro del expediente





**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados**

INVEACDMX/OV/DU/007/2021, en la que se impuso como sanciones multa y la clausura total temporal del inmueble, por haber llevado a cabo trabajos de intervención en el mismo sin acreditar contar con autorización, visto bueno, dictamen, opinión o autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como con dictamen u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en atención a la Norma de ordenación número 4 en área de conservación patrimonial; además dicho instituto informó que en fecha 11 de octubre de 2022, determinó procedente el levantamiento del estado de clausura total temporal, por haber acreditado el particular contar con los documentos y haber pagado la multa correspondiente. -----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la intersección de Gabriel Mancera y Miguel Laurent, un inmueble preexistente de 2 niveles con fachada revestida de ladrillo rojo y en su sección posterior se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles a doble altura en etapa de acabados, en su frente sobre Gabriel Mancera se observa un acceso vehicular delimitado por tapiales así como andamios los cuales están cueritos por malla sombra; en la sección norte del predio se observan trabajos de repellados de muros y sobre la vía pública la colocación de adoquín en banqueta; ahora bien, sobre Amores se observa un inmueble preexistente de dos niveles, donde se ubica un acceso peatonal, en esta zona se llevan a cabo trabajos de acabados y de apertura para un vano en el segundo nivel. -----

En conclusión, los trabajos de demolición que se ejecutaron contaron con Licencia de Construcción Especial número no. 16/14/022/2022, folio FBJ-0103-22, la cual cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal previo a su emisión, por lo que cumple con los artículos 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "C", en la modalidad de obra nueva, folio FABJ-0015-22, para la construcción de obra nueva de una tienda de autoservicio en una superficie de desplante de 5,307.19 m<sup>2</sup>, en 4 niveles con una superficie habitable sobre nivel de banqueta de 16, 228.89 m<sup>2</sup>, 1,343.60 m<sup>2</sup> de área libre (20.20%), con una altura máxima sobre nivel de banqueta de 18.71 metros, con una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 8,466.46 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (S.N.B + B.N.B) de 24, 695.30 m<sup>2</sup>, se apega a la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez pero incumple lo dispuesto en los artículos 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ya que no cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para el proyecto de obra nueva, así como con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, al no contar con Visto Bueno vigente emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, prevenir al particular del predio objeto de investigación, con la finalidad de subsanar y realizar las adecuaciones correspondientes al proyecto registrado en virtud de las inconsistencias detectadas, aunado a que dicho proyecto incumple con las disposiciones establecidas en el artículo 1º del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México en relación con los diversos 43 y 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

## **2. En materia ambiental (derribo de arbolado e impacto ambiental).**

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizó un recorrido perimetral al exterior del predio denunciado, diligencia en la que se constaron un total de 32 árboles, de los cuales 16 son jacarandas, 7 palmeras (2 muertas y otra sin ápice), dos cedros secos y muertos en pie, 2 aralias y un capulín. Sobre el acceso localizado en Miguel Laurent se constataron 2 tocones, ambos de corte reciente, con diámetros de 41 y 50 cm sin observar restos de ramas o esquilmos. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados**

Durante posteriores reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado, ni en el exterior se observaron esquilmos o tocones que indicaran que se realizó dicha actividad. -----

Al respecto, quien se ostentó como representante legal de la propietaria del predio, presento copia de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIAR/000025/2022 de fecha 06 de enero de 2022. -----

Dicha autorización fue corroborada por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio número DGEIRA/SAJAOC-SUB/0067/2022, la cual en el Resolutivo Tercero, numerales A., B., y C., determina lo siguiente: "(...) se autoriza el derribo de 17 árboles identificados en el Dictamen con los números 1, 19, 20, 21, 22, 23, 4, 25, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ubicados al interior del domicilio; así como 41, 42 y 60 ubicados al exterior del mismo, la afectación permanente de 343.78 m<sup>2</sup> de área verde permeable al interior y de 23.32 m<sup>2</sup> de área verde permeable al exterior del domicilio, así como el trasplante de 3 árboles identificados en el Dictamen con los números 2, 26 y 27 ubicados al interior del domicilio (...)". -----

En este sentido, para una mejor identificación de los árboles a que se refiere en la Autorización referida, se enlistarán a continuación: -----

IDENTIFICACIÓN DE ARBOLADO					
No. de árboles	Especie	No. de identificación (ID) en el Dictamen Técnico	Estructura	Ubicación en el Domicilio	Tratamiento
1	Capulín (Prunus serótina Capullí)	1	Irrecuperable	Interior	Derribo
2	Durazno (Prunus persica)	2	Buena	Interior	Trasplante
17	Trueno (Ligustrum lucidum)	19 y 20	Buena	Interior	Derribo
		3, 63, 64, 66, 68 y 69	Buena		
		67, 78, 79, 80, 84, 86, 95, 96 y 97	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
5	Palmera (Phoenix canariensis)	4	Buena	Interior	Ninguno
		35, 40, 51 y 55	Buena	Exterior	Ninguno
1	Cedro (Cupressus lindleyi)	6	Buena	Interior	Ninguno
1	Mora (Morus nigra)	7	Buena	Interior	Ninguna
1	Árbol del clavo (Pittosporum undulatum)	8	Buena	Interior	Ninguna
6	Aralia (Aralia schefflera)	21	Irrecuperable	Interior	Derribo
		9, 10 y 11	Buena	Interior	Ninguno
		38 y 47	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
4	Mandarina (Citrus reticulata)	12 y 15	Buena	Interior	Ninguno
		13	Susceptible de mejora		
		17	Irrecuperable		
2	Areca (Dyopsis lutescens)	14 y 16	Buena	Interior	Ninguna
1	Cedro de Lawson (Chamaecyparis lawsoniana)	18	Buena	Interior	Ninguna
3	Ficus (Ficus benjamina)	22 y 32	Irrecuperable	Interior	Derribo
		65	Buena	Exterior	Ninguno
6	Ciprés italiano (Cupressus sempervirens)	23, 24, 25, 28, 29 y 30	Buena	Interior	Derribo





EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

2	Cedro limón (cupressus macrocarpa)	26 y 27	Buena	Interior	Trasplante
3	Hule (Ficus elástica)	31 y 33	Irrecuperable	Interior	Derribo
		92		Exterior	Ninguno
24	Jacaranda (Jacaranda mimosifolia)	34, 36, 37, 39, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 75 y 93	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
		41, 42 y 60		Exterior	Derribo
11	Fresno (Fraxinusuhdei)	48, 70, 73, 74, 87, 88, 89 y 94	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
		81, 82 y 83	Buena		
1	Liquidámbar (Liquidámbar styracisiflua)	71	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
2	Pirul del Brasil (Schinus terebenthifolius)	72 y 85	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
2	Nispero (Erybotria japónica)	76 y 77	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
1	Aguacate (Persea americana)	90	Buena	Exterior	Ninguno
1	Ecualipto (Eucalyptus sp)	91	Irrecuperable	Exterior	Ninguno
97	<b>Total</b>				

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, dicha Secretaría informó mediante oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAO/007658/20232, de fecha 14 de diciembre de 2022, que respecto al seguimiento de las condicionantes establecidas en el Resolutivo Tercero, numerales A., B., y C, de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIAR/000025/2022, se desprende que ya se presentó el comprobante de pago por concepto de afectación de arbolado por el derribo de 17 árboles, así como el comprobante de pago por concepto de afectación de área verde por la afectación permanente de 367 m<sup>2</sup> de área verde permeable y respecto del trasplante de 3 árboles ubicados al exterior del inmueble se presentó un escrito firmado por el Representante Legal mediante el cual informó que 2 de los 3 árboles trasplantados no sobrevivieron a su mantenimiento y presentaron una propuesta de compensación por dichos árboles. -----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al costado norte del inmueble (sobre vía pública) se observan dos palmeras en estado declinante (secas), sin constatar derribo de arbolado. -----

De lo anterior se concluye que para la ejecución del proyecto constructivo denominado "La Comer Del Valle", se cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIAR/000025/2022, en la que se autorizó el derribo de 17 árboles, la afectación permanente de 367 m<sup>2</sup> de área verde permeable, así como el trasplante de 3 árboles ubicados al exterior del inmueble, por lo que corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente, de ser procedente, dar seguimiento a las condicionantes establecidas en dicha Autorización. -----

### 3. En materia de impacto urbano

De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 86 inciso A) fracción II del citado Reglamento, establece que se requiere Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

Ambiental previo a ejecutar proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción. -----

Toda vez que el proyecto a ejecutarse en el predio prevé una superficie total de construcción de 16,228.84 m<sup>2</sup> (S.N.B) para uso comercial, se encuentran obligados a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1037/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0024/2021, de fecha 13 de mayo de 2021, para un proyecto constructivo bajo las características referidas en los apartados anteriores, condicionado al cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones estipuladas en el mismo, entre las que se encuentran, entre otras, las siguientes: -----

"(...)

B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

(...)

2. El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes y restricciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial **Folio No. 0601**, de fecha 22 de octubre de 2020, para el proyecto de **modificación y ampliación de construcción** (...)

3. El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con Folio No. 22501-151HEMA19, (...) [y] **Deberá respetar la característica Patrimonial señalada en el mismo.**

(...)

6. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar las vialidades de acceso al mismo, así como a los vehículos en proceso de acceso y/o salida debiendo cumplir con los **artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Movilidad.**

(...)

8. No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente debiendo cumplir con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Movilidad.

9. El Promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las medidas de Integración Urbana establecidas en el Estudio en referencia, propuestas (...) en dicho estudio de Movilidad y deberá presentar **carta compromiso antes de solicitar Lineamientos Generales** para cumplir con todos y cada una de las condicionantes establecida y definidas en el análisis.

(...)

De acuerdo con las Medidas de Integración Urbana **propuestas y analizadas por la Perito en Desarrollo Urbano** dentro del estudio de Impacto Urbano y sus anexos, donde establece lo siguiente:

Adecuaciones geométricas, señalamiento vertical, horizontal y accesibilidad universal en las intersecciones siguientes: Miguel Laurent - Amores, Miguel Laurent - Gabriel Mancera, Miguel Laurent - Avenida Coyoacán, Heriberto Frías - Miguel Laurent, Avenida Coyoacán - Avenida San Lorenzo.

**UNO.- Elaboración de PROYECTO EECUTIVO Y OBRA para adecuaciones geométricas, reconfiguración de las banquetas ambos paramentos, señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad universal para las intersecciones seguras, semaforización (peatonal / ciclista):** así como la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la Recuperación y Mejoramiento integral de la Movilidad y Accesibilidad de la siguiente intersección:

- Miguel Laurent - Amores
- Miguel Laurent - Avenida Coyoacán



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

- Miguel Laurent – Heriberto Frías
- Avenida Coyoacán – San Lorenzo
- Amores – San Lorenzo

**DOS.-** Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para la rehabilitación, reforzamiento mejoramiento de la infraestructura ciclista existente sobre **Miguel Laurent**, entre **Avenida Insurgentes y Avenida Universidad**.

**TRES.-** Asimismo, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias secundarias existentes, se requiere realizar las propuestas denominadas **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL**, siendo las siguientes:

- Implementación y adecuación de las intervenciones necesarias para el mejoramiento del Polígono formado por la colonia **Del Valle Sur**, Alcaldía **Benito Juárez**.
- **Los acceso y salidas deberán contemplar la seguridad al peatón no retirar ningún elemento arbóreo.**

Las acciones establecidas en el inciso "**TRES**" se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado **artículo 301 y 301 bis**, a través de la Autoridad competente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de construcciones (...)"(sic)

#### C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

(...)

##### Agua Potable.

1. Sustitución de 400 metros de la tubería existente de 305 mm (12") de diámetro, por otro del mismo diámetro, sobre la calle Pilares, desde la Avenida Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente) hasta la mitad del Parque Arboledas, en donde se encuentra la descarga del pozo La Huerta.
2. Cambio de ramales a la línea nueva.
3. Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.
4. Construcción de cajas de válvulas.
5. Al término de la obra del predio se le autoriza una toma de agua potable de 38 mm (2 ½") de diámetro.

(...)

##### Drenaje

1. Sustitución de 264 metros de la atarjea existente de 0.38 metros (15") de diámetro, por otra de 0.45 metros (18") de diámetro, sobre la Avenida Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente), entre las Calles San Lorenzo y Miguel Laurent, para conectarse al pozo de visita existente.
2. Instalación de accesorios pluviales a cada 30 metros de distancia.
3. Para las descargas de las demasías de las aguas residuales y pluviales, se autoriza una tubería de 0.330 metros (12") de diámetro.

Las obligaciones técnicas acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), son las siguientes:

- I. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86-bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento de Aguas de la Ciudad de México, se deberá construir una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será llenada por medio de una toma domiciliaria, esta agua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, construcción de un cárcamo de bombeo con su registro rompedor de presión, una trampa de retención de sólidos y grasas en el último registro de inmueble, para posteriormente descarga a la red municipal.
- II. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 bis I de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento de Aguas de la Ciudad de México, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como el tanque tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.
- III. Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.
- IV. Instalación de bebederos y estaciones de recarga de agua potable. (...)"(sic)





EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados

En conclusión, el proyecto constructivo denunciado cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/1037/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0024/2021, de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se impusieron, entre otras, las medidas de integración referidas anteriormente, por lo que, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de ser procedente, dar seguimiento a las condicionantes establecidas en el referido Dictamen. -

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Avenida Gabriel Mancera número 1311, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: baja una vivienda a cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Adicionalmente, le aplica la zonificación **HO/6/20/A** (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: 1 vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 2 Pte. Gabriel Mancera en el tramo M-N de: Obrero Mundial a: Avenida Universidad (aplica 20% adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes); en donde el uso de suelo para tiendas de autoservicio y supermercados se encuentra permitido.-

Además, dicho inmueble es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, le aplica la Norma de ordenación número 4, en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, así como Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con frente a las calles Gabriel Mancera, Miguel Laurent y Amores, en el que se ejecutan actividades de obra consistentes en la demolición parcial conservando la fachada y el reforzamiento estructural de la primera crujía de las fachadas que colindan con calles Gabriel Mancera, Miguel Laurent y Amores, así como el desplante de estructuras metálicas en la parte posterior de estos inmuebles. Cabe señalar que durante un recorrido perimetral al exterior del predio, se constataron un total de 32 árboles, de los cuales 16 son jacarandas, 7 palmeras (2 muertas y otra sin ápice), dos cedros secos y muertos en pie, 2 aralias y un capulín, y sobre el acceso localizado en Miguel Laurent se constataron 2 tocones, ambos de corte reciente, con diámetros de 41 y 50 cm, sin observar restos de ramas, esquilmos ni derribo de arbolado.-----

Durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en la intersección de Gabriel Mancera y Miguel Laurent, un inmueble preexistente de 2 niveles con fachada revestida de ladrillo rojo y en su sección posterior se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles a doble altura en etapa de acabados, en su frente sobre Gabriel Mancera se observa un acceso vehicular



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados**

delimitado por tapias así como andamios los cuales están cueritos por malla sombra; en la sección norte del predio se observan trabajos de repellados de muros y sobre la vía pública la colocación de adoquín en banquetas; ahora bien, sobre Amores se observa un inmueble preexistente de dos niveles, donde se ubica un acceso peatonal, en esta zona se llevan a cabo trabajos de acabados y de apertura para un vano en el segundo nivel, cabe señalar que en el costado norte del inmueble (sobre vía pública) se observan dos palmeras en estado declinante (secas), sin constatar derribo de arbolado. -----

3. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen Técnico en materia estrictamente de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el proyecto de demolición parcial y ampliación con obra nueva y Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para el proyecto de intervención para la reestructuración, rehabilitación, restitución de elementos arquitectónicos con posibilidad de incorporar obra nueva, este último actualmente sin vigencia.
4. El proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "C", en la modalidad de obra nueva, folio FABJ-0015-22, para la construcción de obra nueva de una tienda de autoservicio en una superficie de desplante de 5,307.19 m<sup>2</sup>, en 4 niveles con una superficie habitable sobre nivel de banqueta de 16, 228.89 m<sup>2</sup>, 1,343.60 m<sup>2</sup> de área libre (20.20%), con una altura máxima sobre nivel de banqueta de 18.71 metros, con una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 8,466.46 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción (S.N.B + B.N.B) de 24, 695.30 m<sup>2</sup>, se apeg a la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez pero incumple lo dispuesto en los artículos 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ya que no cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para el proyecto de obra nueva, así como con lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, al no contar con Visto Bueno vigente emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/007/2021, procedimiento en el que determinó imponer como sanciones multa y la clausura total temporal del inmueble, por haber llevado a cabo trabajos de intervención en el mismo sin acreditar contar con autorización, visto bueno, dictamen, opinión o autorización emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ni dictamen u opinión técnica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; posteriormente, determinó procedente el levantamiento del estado de clausura total temporal, por haber acreditado el particular contar con los documentos antes referidos y haber pagado la multa correspondiente. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, prevenir al particular del predio objeto de investigación, con la finalidad de subsanar y realizar las adecuaciones correspondientes al proyecto registrado en virtud de las inconsistencias detectadas, aunado a que dicho proyecto incumple con las disposiciones establecidas en el artículo 1º del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México en relación con los diversos 43 y 94 Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
7. El proyecto constructivo denominado "La Comer Del Valle", cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIAR/000025/2022, en la que se autorizó el derribo de 17 árboles, la afectación permanente de 367 m<sup>2</sup> de área verde permeable, así como el trasplante de 3 árboles ubicados al exterior del inmueble, por lo que corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente, de ser procedente, dar seguimiento a las condicionantes establecidas en dicha Autorización.-----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2022-2365-SOT-587 v acumulados**

8. El proyecto constructivo denunciado cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/1037/2021 DGPU/DGU.21/DEIU/0024/2021, de fecha 13 de mayo de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual está condicionado al cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes referidas, por lo que, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de ser procedente, dar seguimiento a las condicionantes establecidas en el referido Dictamen. -----

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

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

----- **RESUELVE** -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Benito Juárez, a la Secretaría del Medio Ambiente y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

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

JANC/WPB/PRME