

Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2018**

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 y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-2575-SOT-1041 y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206, PAOT-2017-1171-SOT-519, PAOT-2017-1845-SOT-769 y PAOT-2018-3690-SOT-1605, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 12 de septiembre y 25 de octubre de 2016, 28 de abril, 16 de junio de 2017 y 5 de septiembre de 2018, diversas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en Eje 8 Sur, Avenida Popocatepetl número 526, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 22 de septiembre, 31 de octubre ambos de 2016, 06 de mayo y 27 de junio de 2017.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

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 y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva) como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

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, conservación patrimonial e impacto urbano)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción en etapa de excavación y contención de taludes, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Eje 8 Sur, Avenida Popocatepetl número 526, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, esto es, una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), así como la zonificación concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita, tramo G"-H" de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles, **HM 8/20 Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Aunado a lo anterior, la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita, permite la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, la cual dispone que para los **predios con superficie de más de 3,000 metros en adelante, el número de niveles será de 19**, restricciones de 3.5 metros en laterales y 35% mínimo de área libre. -----

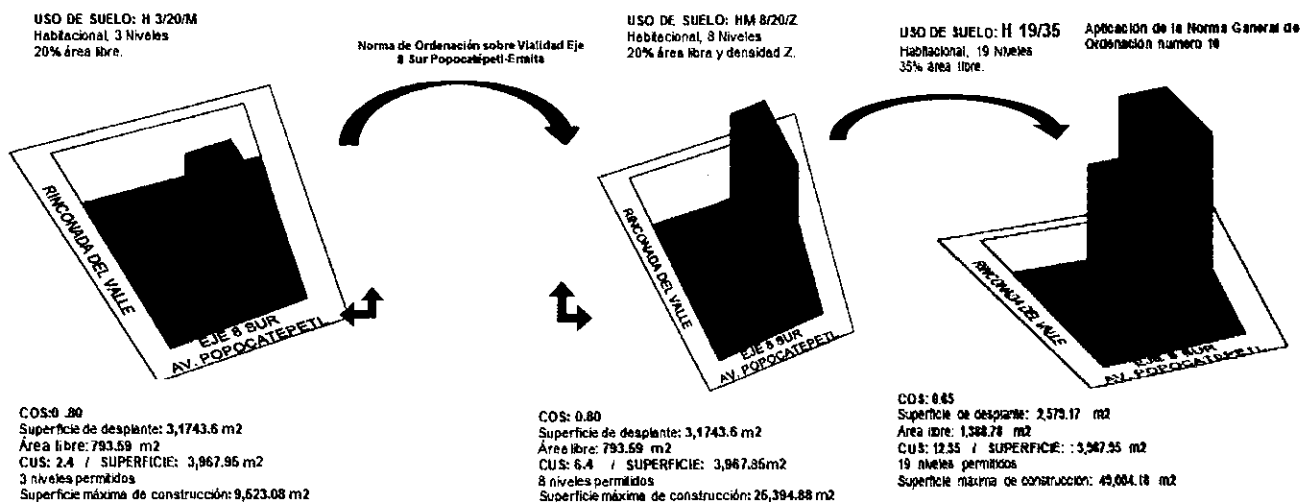
Al respecto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H 3/20 M	3,967.95	793.59	20	3,174.36	80	9,523.08	79	3
HM 8/20 Z	3,967.95	793.59	20	3,174.36	80	25,394.88	Densidad Z (superficie de vivienda definida en el proyecto)	8
HM 19/35	3,967.95	1,388.78	35	2,579.16	65	49,004.18		19



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

En las siguientes imágenes se observa una proyección volumétrica y número de los niveles del predio que le establece la zonificación directa (H 3/20 M); con aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad que concede la zonificación (HM 8/20 Z) y con aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 para el predio con la zonificación (H 19/35), en las que se aprecia el incremento de 19 niveles y 35% de superficie de área libre conforme al Programa Delegacional en comento. -----



Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, en el que se certifica la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para la construcción de hasta 32 niveles en una superficie máxima de construcción de 49,004.18 m², con un área libre mínima de 2,179.99 m² y superficie de desplante de 1,787.96 m² para uso de suelo habitacional mixto. -----

Respecto al polígono de actuación privado.

El programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, prevé que de acuerdo al proyecto constructivo, se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado polígono de actuación privado, que al tratarse de más de dos predios, permite la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.-----

En el caso que nos ocupa, con fecha 08 de diciembre de 2014, se presentó la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación, en una superficie total de construcción de 75,728.00 m², de



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

los cuales 44,003.66 m² se encontrarán sobre el nivel de banquetta en dos edificios de 32 niveles, destinados a vivienda y un edificio de 19 niveles que será destinado a oficinas y 31,743.60 m² de superficie bajo nivel de banquetta; superficie de desplante de 1,787.96 m² equivalente al 45.06% de la superficie total del predio y un área libre de 2,179.99 m² equivalente al 54.94%, para el cual se presentó como antecedente lo siguiente: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio número 46665-151RICA14 de fecha de expedición del 02 de julio de 2014, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica para el predio investigado, las zonificaciones H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, esto es, una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), HM 8/20 Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) y HM 19/35 (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, dicho certificado tiene una vigencia de un año, a partir de día siguiente de su expedición, es decir, hasta el 2 de julio de 2015, por lo que se encontraba vigente al momento de la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación. -----

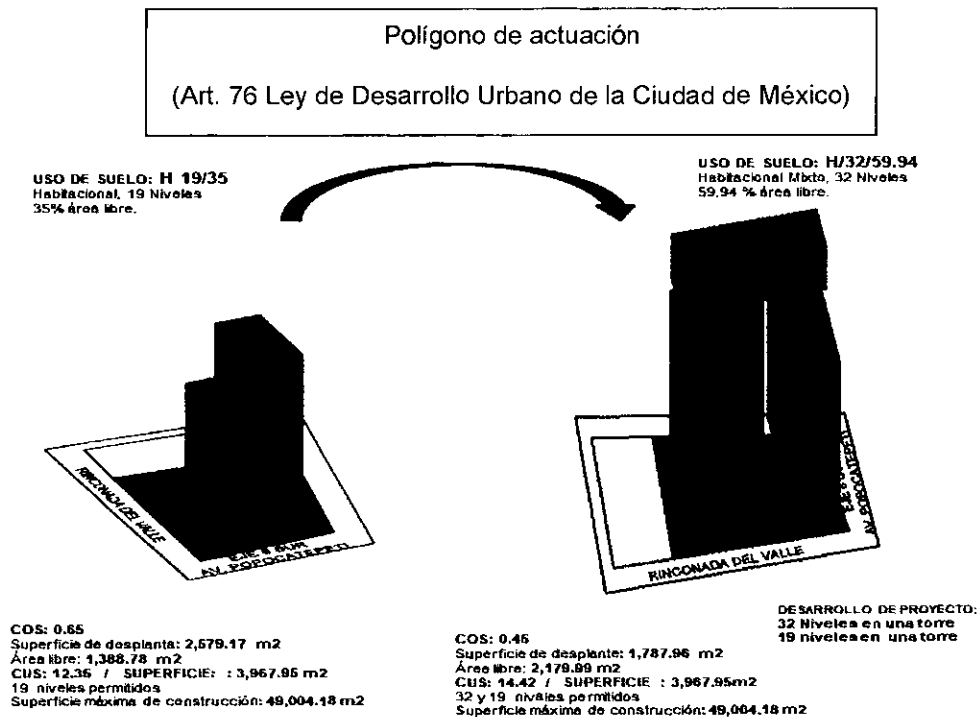
Al respecto, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha 10 de septiembre de 2015, emitió el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015, para la construcción de 49,004.18 m² en 32 niveles de construcción, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Dictamen de polígono de actuación	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	49,004.18		32



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

En las siguientes imágenes, se presenta gráficamente el proyecto de intercambio de potencial de desarrollo objeto del polígono de actuación privado analizado: -----



A partir de esta zonificación, el aprovechamiento del predio investigado se potencia hasta 32 niveles de altura, superficie de desplante de 1,787.96 m², de área libre de 2,179.99 m² y una superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta de 49,004.18 m², tomando en cuenta como superficie del predio 3,967.95 m².-----

El dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, no rebasa la superficie de construcción máxima de 49,004.18 m² permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, además de que aumenta la superficie del área libre.-----

Conservación patrimonial

El predio de mérito se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

Al respecto, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con lo siguiente: -----

1. Dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/0168/2016 de fecha 25 de enero de 2016, para la demolición total con una superficie de 5,696.51 m² en tres niveles. -----
2. Dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/0738/2016 de fecha 18 de marzo de 2016, para el proyecto de obra nueva de 2 torres de usos mixtos en 32 y 19 niveles. -----
3. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2028/2016 de fecha 21 de julio de 2016, mediante el cual se emitió una prevención al proyecto de construcción, toda vez que los departamentos tipo A1 y A2, de los niveles 20 a 25, tienen la superficie de 60 m², esto es menor a la superficie de 65 m² permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la cual fue subsanada por el representante legal de dicha construcción. -----
4. Dictamen técnico favorable SEDUVI/CGDAU/DPCU/3226/2016 de fecha 10 de noviembre de 2016, para la construcción de 2 torres de usos mixtos en 32 y 19 niveles. -----

De lo anterior, se desprende que al momento de la emisión del presente instrumento, la obra cuenta con los dictámenes técnicos favorables en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0168/2016 de fecha 25 de enero de 2016, para la demolición total y SEDUVI/CGDAU/DPCU/3226/2016 de fecha 10 de noviembre de 2016, para la construcción de 2 torres de usos mixtos en 32 y 19 niveles, los cuales se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, el cual cita el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015. -----

Impacto urbano

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se advierte que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió en fecha 10 de octubre de 2016, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.15/DEIU/044/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 200 viviendas y otra de 19 niveles para oficinas compartiendo en planta baja un uso comercial con una superficie total de construcción de 75,747.25 m², de la cual 44,003.66 m² es superficie sobre nivel de banqueteta y 31,743.60 m² de superficie bajo nivel de banqueteta, con un área libre de 2,179.99 m², equivalente a 59.94% de la superficie del terreno, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

Dictamen para la constitución del polígono de actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	49,004.18		32	
CUZUS 24220-151ESEL16	Se cita textualmente el Dictamen para la constitución del polígono de actuación								
Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.16/DEIU/044/2016	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	Total: 75,747.26 44,003.66 snb 31,743.60 bnb	200	32	936

Aunado a lo anterior, el dictamen de estudio de impacto urbano de referencia determina entre otras, las medidas de integración urbana siguientes: -----

"(...) EN MATERIA DELEGACIONAL

(...) el particular deberá realizar los pagos contemplados en los Artículos 301 y 302 del Código Fiscal del Distrito Federal, solicitando a la Administración Pública a través de esta Secretaría que los recursos entregados para las medidas de mitigación sean ejecutadas, preferentemente en la zona de influencia de la obra analizada dentro de esta delegación.

Por lo antes expuesto esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano emite **opinión positiva** condicionada a que el proyecto arquitectónico de la Manifestación de Construcción y la demanda de cajones de estacionamiento cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sus Normas Técnicas Complementarias y demás normatividad aplicable (...)

EN MATERIA DE MOVILIDAD.

(...) **SEGUNDO.-** El Proyecto Ejecutivo del Establecimiento deberá cumplir con lo establecido en las Condiciones Complementarias a la tabla 1.1, contenidas en el Numeral 1.2., Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de Estacionamiento, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.

TERCERO.- El Proyecto Ejecutivo del Estacionamiento deberá dar cabal cumplimiento en todos y cada una de sus partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa, asimismo, respetar los **936 (Novecientos treinta seis)** cajones de estacionamiento proporcionados dentro del predio, **bajo la estricta responsabilidad del Promotor, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.**

CUARTO.- 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.**



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

QUINTO.- Durante las diferentes etapas de construcción, los vehículos de carga con materiales propios de la obra, deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga en horarios nocturnos de 22 a 5 hrs. del día siguiente, en donde no se afecte la circulación (...)"

EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

(...) es posible proporcionar los servicios requeridos, siempre y cuando se cumpla con las Medidas de Integración Urbana (...)

Agua Potable

1. Sustitución de 500 m de la tubería existente de 102 y 152 mm (4" y 6") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Avenida Popocatepetl entre las Avenidas Universidad y Cuauhtémoc.
2. Cambio de ramales a la línea nueva.
3. Instalación de cruceros en todas las calles que atraviere.
4. Instalación de cajas de válvulas.
5. Para poder proporcionar en servicio al predio se le autoriza una toma de agua potable de 38 mm (1½") de diámetro (...) ampliación de la toma a 38 mm (1½") de diámetro.

Drenaje

6. Sustitución de 190 m de atarjea de 0.30 m de diámetro, por atarjea de 0.45 m de diámetro, sobre la Calle Mayorazgo de Solís hasta conectarse al colector sobre Avenida Popocatepetl de 1.83 m (12") de diámetro y una profundidad de 3.83 m.

Agua Residual Tratada

7. Se requiere la ampliación de 1000 m de la red de distribución, mediante el tendido de 102 mm (4") de diámetro, sobre la Avenida México Coyoacán continuando por la Avenida Popocatepetl hasta los límites del predio.

(...) construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será abastecida por medio la red municipal (...) además de la construcción de un cárcamo de bombeo y su registro rompedor de presión para posteriormente descargar las demasías a la red municipal (...) implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, así como el tanque de tormenta (...) contar con sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial (...)

EN MATERIA DE ESPACIO PÚBLICO

(...) emite **OPINIÓN FAVORABLE**, en estricta materia de espacio público condicionada a que el promotor desarrolle lo siguiente:

- a) Estudio, Proyecto Ejecutivo de rehabilitación del "Parque Pilares", el cual se encuentra ubicado entre las calles Pilares, J. Enrique Pestalozzi, Matías Romero y Heriberto Frías, Colonia Del Valle Centro, delegación Benito Juárez. Los alcances de obra de dicho proyecto a definir.
- b) Estudio, Proyecto Ejecutivo y Obra de Renovación Integral de los remanentes ubicados en las siguientes intersecciones:
 - Av. Universidad, Pestalozzi y Miguel Lauren.
 - Av. Universidad, Pitágoras y Pilares (...)" -----



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/04005/2018, de fecha 14 de mayo de 2018, que no cuenta con documentación alguna que acredite el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAR.16/DEIU/044/2016, de fecha 10 de octubre de 2016. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), imponer medidas cautelares y sanciones aplicables a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano; mediante oficio INVEADF/DVMAC/7187/2018, de fecha 20 de julio de 2018, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que en fecha 18 de julio de 2018, se ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2180/2018, constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación. -----

Es de señalar, que en fecha 31 de julio de 2018, una persona que se ostentó como gerente de relaciones institucionales del predio objeto de denuncia, ingresó escrito a esta Procuraduría, anexando copia simple de diversas documentales, entre otras, del escrito de fecha 06 de julio de 2018, con el cual remite los informes trimestrales de cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAR.16/DEIU/044/2016, de fecha 10 de octubre de 2016, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, entre las cuales se encuentran las siguientes:-----

- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1030034/2016, de fecha 25 de mayo de 2016, mediante el cual la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, aprueba el proyecto del sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial a implementarse en el predio denunciado. -----
- Oficio DGPDC/4068/2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, mediante el cual la Unidad Departamental de Prevención y Atención a Riesgos de la Delegación Benito Juárez, revalida el programa interno de protección civil. -----

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.15/DEIU/044/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 200 viviendas y otra de 19 niveles para oficinas compartiendo en planta baja un uso comercial, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016. -----



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

Por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2180/2018, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con las disposiciones que establece la normatividad en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató la existencia de trabajos de construcción en etapa de excavación y contención de taludes, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. -----

Ahora bien, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta para la etapa 1, con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con número RBJCB-124-16, con vigencia del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, para la construcción de la etapa 2 con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, con vigencia del 2 de diciembre de 2016 al 2 de diciembre de 2019. -----

Derivado del análisis y la revisión de los Registros de Manifestación de Construcción números RBJC-0370-16 y RBJC-124-16, presentados ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se desprende que los mismos se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, el cual cita el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
Dictamen para la constitución del polígono de actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	49,004.18		32	
CUZUS 24220-151ESEL16	Se cita textualmente el Dictamen para la constitución del polígono de actuación								
Registro de Manifestación de Construcción Obra nueva RBJB-124-16	3,967.95	2,603.08	65.60	1,364.87	34.40	Total: 9,437.39 1,981.44 snb 7,455.95 bnb	0	2	165



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

17-05-16 a 17-05-19									
Registro de Manifestación de Construcción Ampliación RBJC-0370-16 02-12-16 al 020-12-19	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	Total: 75,743.60 Existente: 9,437.39 Ampliación: 66,306.21 44,000.00 snb 31,743.60 bnb	194	32	911

De lo anterior, se desprende que la obra cuenta con los Registros de Manifestación de Construcción números RBJC-0370-16 y RBJC-124-16, los cuales se apegan al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, el cual cita el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015. -----

Es de señalar, que de conformidad con el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2028/2016 de fecha 21 de julio de 2016, la Dirección de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México emitió una prevención al proyecto de construcción, toda vez que los departamentos tipo A1 y A2, de los niveles 20 a 25, tienen la superficie de 60 m², esto es menor a la superficie de 65 m² permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, corroborar que la superficie vivienda sea mayor a los 65 m² y en su caso solicitar acciones de verificación correspondientes y una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción números RBJC-0370-16 y RBJC-124-16; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

En materia de Impacto ambiental

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en fecha 20 de abril de 2016, emitió resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas, con una superficie total de construcción de 75,747.26 m², de la cual 44,003.66 m² es superficie sobre nivel de banquetta y 31,743.60 m² de superficie bajo nivel de banquetta, con un área libre de 2,179.99 m², equivalente a 59.94% de la superficie del terreno, conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

	m ²								
Dictamen para la constitución del polígono de actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/064/2015	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	49,004.18		32	
CUZUS 24220-151ESEL16	Se cita textualmente el Dictamen para la constitución del polígono de actuación								
Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016	3,967.95	2,179.99	54.94	1,787.96	45.06	Total: 75,747.26 44,003.66 snb 31,743.60 bnb	160	19 y 32	937

Aunado a lo anterior, la resolución administrativa que autoriza en forma condicionada el proyecto impone entre otras, las medidas de mitigación y compensación siguientes: -----

"(...) instalar una Planta sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial (...) contar con el dictamen positivo de factibilidad de dotación de agua potable y de servicios hidráulicos que al efecto emita el SACMEX (...) deberá instalar drenajes separados, uno para aguas residuales y otro para aguas pluviales; así como, colocar pequeñas cisternas o contenedores, con la finalidad de utilizarla posteriormente en la descarga de retretes, lavado de automóviles, limpieza de las áreas que sean de uso común, parque vehicular y riego de áreas verdes (...) Las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán incluir en su diseño y colocación, el uso de dispositivos de ahorro o bajo consumo de agua, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas Mexicanas. Estos dispositivos podrán ser regaderas de flujo limitado, lavamanos y grifos de contacto, cajas o tanques de sanitarios de capacidad reducida y otros que resulten aplicables a las instalaciones (...)". -----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, de fecha 3 de mayo de 2018, mediante el cual solicita al promovente del proyecto objeto de denuncia la presentación del informe trimestral de diciembre de 2016 a marzo de 2018. -----

Es de señalar, que en fecha 31 de julio de 2018, una persona que se ostentó como Gerente de Relaciones Institucionales del predio objeto de denuncia, ingresó escrito a esta Procuraduría, anexando copia simple de diversas documentales, entre otras, del escrito de fecha 03 de mayo de 2018, con el cual remite los informes trimestrales del cumplimiento de medidas de mitigación y compensación establecidas en la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. ----

En virtud de lo anterior se desprende que el proyecto de construcción objeto de denuncia cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para **160 viviendas** y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016. -----



Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605

Es de señalar que en la Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, se registró un proyecto para **194 viviendas**, lo cual **excede en 34 viviendas** respecto a lo manifestado (160 viviendas) en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar acciones de inspección y vigilancia respecto al número de viviendas referidas en la Autorización de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, así como el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales establecidos, a fin de que se cumpla con la normatividad en materia ambiental. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Eje 8 Sur, Avenida Popocatepetl número 526, colonia Xoco, Demarcación Territorial en Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/20 M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, esto es, una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), así como la zonificación **HM 8/20 Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita, tramo G"-H" de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles, la cual permite la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10**, referente a las Alturas máximas permitidas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, la cual señala que para los predios con superficie de más de 3,000 metros en adelante, el número de niveles será de 19 niveles con restricciones de 3.5 metros en laterales y 35% mínimo de área libre. -----

El proyecto investigado cuenta con el **Dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación**, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de una superficie total de construcción de 49,004.18 m² en 32 niveles de construcción; así también, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016, en el que se certifica el aprovechamiento



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

para 32 niveles en una superficie máxima de construcción de 49,004.18 m², con un área libre mínima de 2,179.99 m² y superficie de desplante de 1,787.96 m² para uso de suelo habitacional mixto. -----

Cuenta con los Dictámenes técnicos favorables en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/0168/2016 de fecha 25 de enero de 2016, para la demolición total de 3 niveles con una superficie de 5,696.51 m² y SEDUVI/CGDAU/DPCU/3226/2016 de fecha 10 de noviembre de 2016, para la construcción de 2 torres de usos mixtos en 32 y 19 niveles. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron trabajos de construcción en etapa de excavación y contención de taludes, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. -----
3. El proyecto de mérito cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAU.15/DEIU/044/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 200 viviendas y otra de 19 niveles para oficinas compartiendo en planta baja un uso comercial, el desarrollador del proyecto objeto de denuncia, presentó los informes trimestrales de cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/23257/2016 DGAR.16/DEIU/044/2016, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2180/2018, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de impacto urbano. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas, mediante la revisión de los Informes Trimestrales aportados por el desarrollador durante el tiempo que duren las actividades de obra, a fin de que se cumpla con la normatividad en la materia. -----
6. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con número RBJB-124-16, con vigencia del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para ampliación con número RBJC-0370-16, con vigencia del 02 de diciembre de 2016 al 02 de diciembre de 2019, para la construcción de 45,981.44 m², en 32 niveles, y un área libre de 2,179.99 m², correspondiente al 54.94 % de la superficie total del predio; con base en la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24220-151ESEL16, expedido en fecha 21 de abril de 2016. -



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez (actualmente Alcaldía en Benito Juárez), corroborar que la superficie vivienda sea mayor a los 65 m² y en su caso solicitar acciones de verificación correspondientes y una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción números RBJC-0370-16 y RBBJ-124-16; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. El proyecto denunciado cuenta resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003275/2016, para un proyecto consistente en la construcción de dos torres, una de 32 niveles, para 160 viviendas (34 viviendas menos de las registradas en la manifestación de construcción) y otra para oficinas en 19 niveles, con comercio en la planta baja de ambas torres y el primer nivel de la torre de oficinas. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar acciones de inspección y vigilancia, a fin de que se cumpla con la normatividad en materia de impacto ambiental. -----

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez Alcaldía en Benito Juárez a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México), a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

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



**Expediente: PAOT-2016-2575-SOT-1041
y acumulados PAOT-2016-2976-SOT-1206
PAOT-2017-1171-SOT-519
PAOT-2017-1845-SOT-769
PAOT-2018-3690-SOT-1605**

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EMG/EBP/EBP

