



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUL 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracción XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 , 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2201-SOT-540 y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815 y PAOT-2021-453-SOT-92, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 22 de julio y 10 de octubre de 2020, esta Subprocuraduría recibió dos denuncias ciudadanas y en fecha 27 de enero de 2021, recibió por correo electrónico una denuncia ciudadana adicional la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021; a través de las cuales diversas personas que en apego a los 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, disposición inadecuada de residuos sólidos y de manejo especial) en el predio ubicado en Calle Agustín González de Cossío número 213, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 14 de enero y 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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.-----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido, disposición inadecuada de residuos sólidos y de manejo especial), por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones todos de la Ciudad de México.

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

1. En materia de desarrollo urbano:

1.1 Zonificación

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

En razón de lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50m² de terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de enero de 2021 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características patrimoniales, en el que se realizaron trabajos recientes de remozamiento, limpieza y aplicación de pintura, en la parte posterior la incorporación de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano, la fachada se encuentra cubierta por malla sombra, dicha construcción se encontraba delimitada por tapiales de madera que ostentaban letrero con datos de la obra que indicaban Polígono de Actuación autorizado folio SEDUVI/CGDU/D-POL/002/2020 de fecha de expedición 10 de marzo de 2020; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11481-151RECA20; asimismo, en otro letrero se indica que se pretende la ampliación de 1 departamento en 2 niveles a 5 departamentos en 6 niveles, total de ampliación 237.82 m², zonificación H/6/20, durante la diligencia una persona que se ostentó como encargado de la obra mostró entre otras, las siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11481-151RECA20, expedido en fecha 2 de noviembre de 2020, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Dictamen SEDUVI/CGDU/D-POL/002/2020, de fecha 10 de marzo de 2020. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 14 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles ejecutado y habitado, en el que se conservó la primera crujía y fachada del inmueble preexistente. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escritos presentados en esta Entidad en fechas 22 de enero y 19 de febrero de 2021, una persona que se ostentó como copropietario del inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otros documentos: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17845-151RECA18, expedido en fecha 2 de abril de 2018 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50m² de terreno), superficie total del predio 261.20 m², superficie de área libre 52.24 m², superficie de desplante 208.96 m², superficie máxima de construcción 835.84 m² y 5 viviendas máximo permitidas. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

2. Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado emitido para el predio objeto de investigación, en fecha 10 de marzo de 2020, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto habitacional en 6 niveles, superficie de predio de 261.20 m², superficie de área libre de 81.90 m², superficie de desplante de 179.30 m², superficie máxima de construcción de 832.50 m², para 5 viviendas.
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11481-151RECA20, expedido en fecha 2 de noviembre de 2020, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica los oficios SEDUVI/CGDU/DIDU/1811/2019 de fecha 24 de octubre de 2019 y SEDUVI/CGDU/DIDU/812/2020 de fecha 24 de septiembre de 2020, en el que se ratifica el Acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación mediante el Sistema de actuación para un proyecto que contempla la demolición parcial de una casa catalogada en el predio de mérito con una superficie de 304 m² de construcción de los cuales únicamente se conservaran 103.51 m² (54.66 m² en el nivel 1 (planta baja) y 48.85 m² en el nivel 2), mismos que se encuentran cuantificados en la superficie máxima de construcción de 832.50 m² solicitados para la constitución del polígono para la ampliación de un edificio de uso habitacional para albergar 5 departamentos en 6 niveles.

En relación con lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0782/2021 de fecha 6 de abril de 2021 la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 17845-151RECA18, expedido en fecha 2 de abril de 2018 por esa Secretaría, que certifica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50m² de terreno), así como de las documentales presentadas para su emisión.

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende la existencia del Certificado folio 11481-151RECA20, expedido en fecha 2 de noviembre de 2020, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual coincide con el Certificado aportado por el desarrollador.

En razón de lo anterior, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, permite el establecimiento de polígonos de actuación, los cuales de conformidad con el artículo 3 fracción XXII, se definen como:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

"(...) Superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos (...)"

Para la aplicación de estos Programas se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, quien los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones, así mismo, los acuerdos por los que se aprueben dichos sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas, conforme lo establece el artículo 78 de la Ley citada anteriormente.

De la misma manera, los artículos 144 y 145 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que el establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores público, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación para cumplir con los objetivos y políticas de los Programas.

Ahora bien, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, prevé en el apartado de 4.4.2 Normas Generales de Ordenación, en la Norma 7 de Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio se podrá aplicar el instrumento de desarrollo urbano denominado Polígono de Actuación, que permite, al tratarse de más de dos predios, la relocalización de usos y la modificación de la altura, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

En relación con lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría el Director General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/0021/2021 de fecha 9 de febrero de 2021, que derivado de la búsqueda realizada en los archivos de esa Dirección se localizó antecedente de una solicitud de Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado, con número SEDUVI/CGDU/D-POL/00002/2020 y Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del polígono ambos de fecha 10 de marzo de 2020, de las que se desprende que en el proyecto se plantea la relocalización del potencial constructivo de 251.14 m² de potencial constructivo de los primeros 4 niveles a los niveles del 5 y 6, manteniendo 832.50 m² como potencial



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

de desarrollo de los 835.84 m² establecidos en la zonificación, incrementando el área libre a 81.90 m² (31.36%) y reduciendo la superficie de desplante a 179.30 m² (68.64%).-----

○ **Análisis del proyecto autorizado en el Polígono de Actuación en relación con la zonificación directa:**

Agustín González de Cossío 213	Zonificación-PDDU BENITO JUÁREZ H 4/20 M	Dictamen para Constitución del Polígono de Actuación, Mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019
Superficie del terreno	261.20 m ²	261.20 m ²
Área de Desplante	208.96 m ² (80%)	179.30 m ² (68.64%)
Área Libre	52.24 m ² (20%)	81.90 m ² (31.36%)
Niveles	4	6
Sótanos		Semisótano para estacionamiento 143.28 m ²
Uso Destinado	5 viviendas	5 viviendas
Superficie Total de Construcción		975.78 m ²
Superficie de Construcción Sobre Nivel de Banqueta	835.84 m ²	832.50 m ²
Superficie de Construcción Bajo Nivel de Banqueta		143.28 m ²

De lo anterior se tiene que el dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, no rebasa la superficie de construcción máxima de 835.84 m² permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, además de que se incrementó el área libre a 81.90 m² (31.36%) y se redujo superficie de desplante a 179.30 m² (68.64%).-----

En conclusión, el proyecto de construcción objeto de investigación se apegó a lo autorizado en el Dictamen para Constitución del Polígono de Actuación, Mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/CGDU/A-POL/002/2020, se incrementó el área libre a 81.90 m² (31.36%), se redujo superficie de desplante a 179.30 m² (68.64%) y se encuentra únicamente a 3.34 m² por debajo de la superficie máxima de construcción permitida por lo que su emisión del polígono se apegó a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.-----

1.2. En materia de conservación patrimonial

El artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico de la Ciudad de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

Méjico o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en los ámbitos de su competencia.

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que el inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.

Cabe mencionar que en el apartado CONDICIONANTES del Dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, para su ejecución los propietarios deberán cumplir entre otros con lo siguiente:

“(…)

e) Se deberá contar con el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura previa intervención, de conformidad con lo establecido en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 2346 referida en el antecedente 4 del presente.

f) Se deberá obtener el Dictamen del proyecto presentado para la Constitución del Polígono de Actuación por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, toda vez que dicha área manifestó contar con el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0109/2019 de fecha 4 de enero de 2019, donde se aprobó un proyecto de obra nueva con menor vivienda, altura y cajones (...).”

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de enero de 2021 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características patrimoniales, en el que se realizaron trabajos recientes de remozamiento, limpieza y aplicación de pintura, en la parte posterior la incorporación de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano, la fachada se encuentra cubierta por malla sombra, dicha construcción se encontraba delimitada por tapias de madera que ostentaban letrero con datos de las autorizaciones de la obra, durante la diligencia una persona que se ostentó como encargado de la obra mostró entre otras, las siguientes documentales:

1. Oficio 1697-C/1051 de fecha 21 de junio de 2018, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual se informa al representante legal que se considera viable la propuesta de intervención que implica la conservación, restauración y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, con la posibilidad de incorporar obra nueva y para **estar en posibilidades de emitir visto bueno quedá condicionado a la presentación de su propuesta ante la**



Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Opinión Técnica SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0109/2019, de fecha 4 de enero de 2019 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el que se emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 200.19 m² en dos niveles, así como, la conservación, restauración, rehabilitación de los espacios interiores y exteriores, incluyendo el patio frontal, restitución de huella y de cochera, fachadas principal y lateral, así como la ampliación de construcción de obra nueva en la parte posterior, quedando **4 departamentos en 4 niveles**.

De lo anterior y toda vez que, para la ejecución del proyecto solo se acreditó contar con una prevención de parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura al representante del predio objeto de investigación en la que queda condicionado el Visto Bueno a la presentación del proyecto a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y una Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial emitida por esa Secretaría para un proyecto con menor número de viviendas, niveles y cajones de estacionamiento.

A fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría emitió Acuerdo de fecha 14 de enero de 2021, con fundamento en los artículos 3 fracción I, 5 fracción IX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones IV, VII, IX, X y XXII, y 26 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 49 fracción II, 51 fracción III y IV, 64 fracción IV, 73 fracción V, 85 fracción XI, 106, 107 fracciones I y II, 108 fracciones I, II, III, V, VII y IX, 109, 110, 111 y 114 de su Reglamento, así como el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, con el que se ordenó imponer como acción precautoria la **Suspensión de las Actividades** constructivas que se realizan en el inmueble objeto de investigación.

En cumplimiento al Acuerdo antes referido, en fecha 15 de enero de 2021, se procedió a la imposición de la medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, toda vez que se constataron trabajos de intervención en el inmueble preexistente de 2 niveles consistente en demolición parcial (ejecutada), sustitución de aplanados y aplicación de pintura, asimismo, se incorpora proyecto de obra nueva (ampliación) de 6 niveles y sótano, sin contar con autorizaciones.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

Adicionalmente, derivado del requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas realizado por esta Subprocuraduría, a fin de que se acredite que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones y se cumpla con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, mediante escritos presentados en fechas 22 de enero y 19 de febrero de 2021, una persona que se ostentó como copropietario del predio objeto de investigación realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales:

1. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 16 de abril de 2019, para un proyecto de un edificio plurifamiliar para 4 departamentos y semisótano.
2. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 9 de diciembre de 2020, para un edificio plurifamiliar para 5 departamentos en 6 niveles y semisótano para estacionamiento.
3. Oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/449/2020 emitido en fecha 20 de marzo de 2020, por parte del titular de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado en el predio objeto de investigación con folio SEDUVI/CGDU/D-POL/002/2020 de fecha 10 de marzo de 2020.
4. Oficio número 1697 C/1051 de fecha 21 de junio de 2018 signado por la Directora de Arquitectura y Conservación del Instituto Nacional de Bellas Artes (hoy Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura), a través del cual se informa al representante legal que se considera viable la propuesta de intervención que implica la conservación, restauración y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico comprendido entre los ejes (A-E) y (1-3), de acuerdo al plano del estado actual AR-02, sin ampliación o excavación en el área por conservar, incluyendo la conservación del patio frontal y la restauración de las fachadas principal y lateral, la conservación y restitución de la huella del patio y de la cochera ubicados entre los ejes (1-2), con la posibilidad de incorporar obra nueva y para estar en posibilidades de emitir visto bueno queda condicionado a la presentación de su propuesta ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
5. Oficio número 0072-C/0072 de fecha 15 de enero de 2021 signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, mediante el que se otorga visto bueno al proyecto de intervención física que implica la conservación, restauración y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

comprendido entre los ejes (A-E) y (1-3), sin ampliación o excavación n el área por conservar, incluyendo la conservación y restitución de la huella del patio y de la cochera ubicados entre los ejes (1-2), con la posibilidad de incorporar obra nueva en el resto del predio.-----

6. Oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0109/2019 de fecha 4 de enero de 2019 signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante el que se emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición parcial de una superficie de 200.49 m² en dos niveles, así como, la conservación, restauración, rehabilitación de los espacios interiores y exteriores, incluyendo el patio frontal, restitución de huella y de cochera, fachadas principal y lateral (entre los ejes A-F y 1-3), así como la ampliación de construcción de obra nueva en la parte posterior, quedando 4 departamentos en 4 niveles, con alturas de 7.40 y 13 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de ampliación sobre el nivel de banqueta de 491.17 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 143.28 m².-----
7. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0090/2021 de fecha 18 de enero de 2021, signado por el Director de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, a través del cual se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación para el proyecto de rehabilitación y adecuación de espacios interiores y exteriores, incluyendo el patio frontal, restitución de huella y de cochera, fachadas principal y lateral (entre los ejes A-F y 1-3), con una superficie a conservar de 103.51 m² en 2 niveles, así como la ampliación de obra nueva en la parte posterior, quedando 5 departamentos en 6 niveles y semisótano para 5 cajones de estacionamiento.-----
8. Oficio 0188-C/0188 de fecha 3 de febrero de 2021 signado por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a través del cual en seguimiento al oficio número 0072-C/0072 de fecha 15 de enero de 2021, otorgó el visto bueno a los ajustes y modificación del proyecto de intervención física que implica la conservación, restauración y rehabilitación de los espacios interiores y exteriores del inmueble con valor artístico, así como la incorporación de obra nueva, lo anterior en la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para un total de 5 departamentos en 6 niveles. -----

Asimismo, solicitó “(...) Me tenga por presentado en tiempo y forma la **SOLICITUD DE LEVANTAMIENTO DEL ESTADO DE SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES Y RETIRO DE SELLOS REFERENTE AL EXPEDIENTE No. PAOT-2020-2021-SOT-540 Y NÚMERO DE OFICIO: PAOT-05-300/300-05-2021, NOTIFICADO DE FECHA 15 DE ENERO DE 2021. REFERENTE AL INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE AGUSTIN GONZALEZ DE COSSIO # 213, COL. DEL VALLE NORTE, ALCALDIA BENITO JUÁREZ (...)**”.-----



En razón de lo anterior, 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, remitir copia certificada de las opiniones técnicas en materia de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0109/2019 de fecha 4 de enero de 2019 y SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0090/2021 de fecha 18 de enero de 2021. En respuesta, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0104/2021 de fecha 12 de febrero de 2021 y SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0333/2021 de fecha 22 de marzo de 2021, remitió copia certificada de las documentales solicitadas las cuales coinciden en todas sus partes con las aportadas por el desarrollador. -----

En el mismo sentido, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informó mediante oficio 0398-C/0398 de fecha 12 de marzo de 2021, que emitió el oficio 0188-C/0188 de fecha 3 de febrero de 2021, mediante el cual otorga visto bueno a los ajustes y modificaciones al proyecto de intervención física que implica la conservación, restauración y rehabilitación de espacios interiores y exteriores del inmueble entre los ejes A-F y 1-3, sin ampliación o excavación en el área por conservar, incluyendo la conservación del patio frontal y la cochera ubicados entre los ejes (1-2), con posibilidad de incorporar obra nueva. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales antes referidas y de las constancias que integran el expediente citado al rubro, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo de fecha 14 de abril 2021, en concordancia con el artículo 25 fracción I, IV bis y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, así como 110 de su Reglamento y, en aplicación supletoria, 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en cuyo punto **TERCERO** se **ACUERDA EL LEVANTAMIENTO TOTAL DE LA SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES**, toda vez que de las documentales recabadas a través de registros, archivos y bases de datos del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como, de documentales probatorias aportadas por la persona denunciada o interesada de los hechos investigados, se desprende que en el proyecto de demolición parcial del inmueble afecto al patrimonio de valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura e incorporación de obra nueva, se realizaron los trámites a fin de acreditar los trabajos que se ejecutaban en el predio objeto de investigación y dar cumplimiento a la normatividad aplicable en materia de conservación patrimonial. -----

Lo anterior, en virtud de que el proyecto cuenta con Visto Bueno de Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y Opinión Técnica en materia de Conservación patrimonial para el proyecto de rehabilitación y adecuación de espacios interiores y exteriores, entre los ejes A-F y 1-3, con una superficie a conservar de 103.51 m² en 2 niveles, así como la ampliación de obra nueva en la parte posterior, quedando 5 departamentos en 6 niveles y semisótano para 5 cajones de estacionamiento. -----



En conclusión, y derivado de las actuaciones de esta Subprocuraduría se logró promover el cumplimiento voluntario con la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia, toda vez que a partir de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, lo que permitió el cumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano y la restauración y conservación del inmueble objeto de investigación considerado de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, lo anterior con la finalidad de garantizar la restauración, protección y conservación del inmueble.

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Adicionalmente, el artículo 28 del citado Reglamento prevé que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por el Programa, sin recabar previamente la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen en materia de conservación patrimonial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en los ámbitos de su competencia.

Adicionalmente, los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación (hoy Alcaldía) antes de demoler o desmantelar una obra o instalación.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de enero de 2021 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características patrimoniales, en el que se realizaron trabajos recientes de remozamiento, limpieza y aplicación de pintura, en la parte posterior la incorporación de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano, la fachada se encuentra cubierta por malla sombra, dicha construcción se encontraba delimitada por tapiales de madera que ostentaban letrero con datos de la Manifestación de Construcción tipo B, modalidad de Ampliación y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

modificación Registro RABJ-0091-20 vigencia de 1 año, Polígono de Actuación autorizado folio SEDUVI/CGDU/D-POL/002/2020 de fecha de expedición 10 de marzo de 2020; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11481-151RECA20; asimismo, en otro letrero se indica que se pretende la ampliación de 1 departamento en 2 niveles a 5 departamentos en 6 niveles, total de ampliación 237.82 m², zonificación H/6/20, durante la diligencia una persona que se ostentó como encargado de la obra mostró entre otras, las siguientes documentales: -----

1. Registro de manifestación de Construcción FABJ-0030-19, registrado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 16 de abril de 2019.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción FABJ-0091-20, registrado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez. -----

En el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 14 de marzo de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles ejecutado y habitado, en el que se conservó la primera crujía y fachada del inmueble preexistente. -----

Adicionalmente, derivado del requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas realizado por esta Subprocuraduría, a fin de que se acrede que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones y se cumpla con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, mediante escritos presentados en fechas 22 de enero y 19 de febrero de 2021 una persona que se ostentó como copropietario del predio objeto de investigación realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0619, expedida por el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, en fecha 21 de julio de 2020; en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 213 de la Calle Agustín González de Cossío.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0030-19, registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 16 de abril de 2019, con vigencia al 16 de abril de 2021, para un proyecto de ampliación y obra nueva en 4 niveles, 4 viviendas, considerando una superficie existente de 103.51 m², superficie a ampliar 634.45 m², superficie de área libre de 81.90 m².-----
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 16 de abril de 2019, para un proyecto de un edificio plurifamiliar para 4 departamentos y semisótano.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

4. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0091-20, registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez con vigencia del 9 de diciembre de 2020 al 09 de diciembre de 2021, para un proyecto de ampliación en 2 niveles adicionales, una vivienda, para un total de superficie de construcción de 975.78 m², superficie de desplante de 179.30 m², superficie de área libre de 81.90 m², superficie total de construcción de 237.82m².-----
5. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, registrada ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 9 de diciembre de 2020, para un edificio plurifamiliar para 5 departamentos en 6 niveles y semisótano para estacionamiento.-----
6. Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0523-18, número 16/14/239/2018, para demolición parcial de construcción en una superficie de 200.498 m², expedida en fecha 14 de septiembre de 2018 por la Alcaldía Benito Juárez con vigencia al 21 de noviembre de 2021.-----
7. Memoria técnica de demolición parcial.-----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el inmueble de mérito se cuenta en sus archivos obra antecedente de Aviso y/o Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y Dictamen técnico, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, que acredite trabajos de intervención en el predio investigado. -----

En respuesta, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2021/0025, de fecha 9 de febrero de 2021, remitió copia simple de las documentales pertenecientes al expediente de Manifestación de Construcción tipo B folio FABJ-0030-19, el cual coincide con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0030-19 aportado por el desarrollador, en el que se manifestó un proyecto de ampliación y obra nueva en 4 niveles, 4 viviendas, considerando una superficie existente de 103.51 m², superficie a ampliar 634.45 m², superficie de área libre de 81.90 m².-----

Al respecto, del análisis del proyecto autorizado en el Polígono de Actuación en relación con la zonificación directa y los Registros de Manifestación; se desprende lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

Agustín Gonzalez de Cossío 213	Zonificación-PDDU BENITO JUÁREZ H 4/20 M	Dictamen para Constitución del Polígono de Actuación, SEDUVI/CGDU/A-POL/019/2019	Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0030-19	Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0091-20 (ampliación)
Superficie del terreno	261.20 m ²	261.20 m ²	261.20 m ²	261.20 m ²
Área de Desplante	208.96 m ² (80%)	179.30 m ² (68.64%)	179.30 m ² (68.64%)	179.30 (68.64%)
Área Libre	52.24 m ² (20%)	81.90 m ² (31.36%)	81.90 m ² (31.36%)	81.900m ² (31.36%)
Niveles	4	6	4	ampliación 2 total 6
Número de viviendas	5	5	4	1
Superficie existente			103.51 m ²	737.78 m ²
Sótanos			semisótano para estacionamiento 143.28 m ²	0 semisótano existente para estacionamiento 143.28 m ²
Superficie de Construcción	835.84 m ²	832.50 m ² (sin considerar la superficie de semisótano de 143.28 m ²)	Total: 737.96 m ² (existente + ampliación) s.b.n: 634.45 m ²	Total: 975.78 m ² (superficie existente + ampliación+ semisótano) s.b.n: 832.50 m ²

De lo anterior se tiene que el proyecto que nos ocupa contempla 2 ampliaciones a una superficie existente correspondiente a la superficie a conservar del inmueble preexistente de 103.51 m² y la superficie correspondiente a obra nueva de 975.78 m² de la cual 143.28 m² son para estacionamiento en un semisótano, teniendo una superficie de construcción máxima de 835.84 m² permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, área libre a 81.90 m² (31.36%) mayor a la permitida en la zonificación y desplante a 179.30 m² (68.64%) menor a lo establecido.

En conclusión, para los trabajos de demolición parcial contaron con Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0523-18, número 16/14/239/2018 y para el proyecto de obra nueva se tramitó los Registros de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0030-19 y RABJ-0091-20, y del último reconocimiento se constató un inmueble ejecutado y habitado de 6 niveles, lo que se apegó en lo manifestado en dichos Registros.

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir copia simple de la Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0523-18, número 16/14/239/2018 y del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0091-20, así como del Aviso de Terminación de Obra y Autorización de Uso y Ocupación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

3. En materia ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos y de manejo especial).

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Del mismo modo, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a 20:00 horas. ----

De conformidad con los artículos 29 fracción II y 32 la Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México la clasificación de los residuos sólidos siendo los de manejo especial los considerados como no peligrosos y de competencia de la Ciudad de México, indicando que los residuos de manejo especial estarán sujetos a planes de manejo conforme a las disposiciones que establezca esta ley, su reglamento y los ordenamientos jurídicos de carácter local y federal que al efecto se expidan para su manejo, tratamiento y disposición final, y los generadores de residuos de manejo especial deberán instrumentar planes de manejo, mismos que deberán ser autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 344 del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se le impondrán de 3 a 9 años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien descargue o deposite más de un metro cúbico de residuos sólidos de la industria de la construcción en algún lugar no autorizado.-----

Durante los reconocimientos de fechas 11 de enero de 2021 y 14 de marzo de 2022, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, no se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos urbano y/o de manejo especial, así tampoco, emisiones sonoras derivadas de trabajos de obra en el sitio.-----

No obstante lo anterior, derivado del requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas realizado por esta Subprocuraduría, a fin de que se acrecente que los trabajos de intervención cuenten con los permisos y autorizaciones y se cumpla con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano, mediante escritos de fechas 22 de enero y 19 de febrero de 2021, una persona que se ostentó como copropietario del predio objeto de investigación realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----



Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

1. Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y demolición para trámites de Impacto Ambiental de fecha 8 de agosto de 2018, ingresado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la obra a realizar consistente en demolición parcial de un inmueble preexistente, en el que se señala los residuos generados y el domicilio de disposición final.
2. Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y demolición para trámites de Impacto Ambiental de fecha 11 de febrero de 2019, ingresado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los trabajos de obra nueva en el predio objeto de investigación, en el que se señala los residuos generados y el sitio de disposición final.
3. Declaratorias de Cumplimiento Ambiental de fechas 8 de agosto de 2018 y 11 de febrero de 2019, ingresado ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

De lo anterior se desprende que si bien no se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos y de manejo especial, así como, emisiones derivadas de trabajos en el sitio, el proyecto denunciado cuenta con los Programas de Manejo de Residuos de la Construcción y demolición para trámites de Impacto Ambiental y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para la etapa de demolición y la de obra nueva.

Cabe señalar que del 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 inmueble ubicado en Calle Agustín González de Cossío número 213, Colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50m² de terreno).

El inmueble objeto de investigación es afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.



Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11481-151RECA20, expedido en fecha 2 de noviembre de 2020, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica el Acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación mediante el Sistema de actuación.

El proyecto cuenta con la aprobación de un polígono de actuación privado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con número de folio SEDUVI/CGDU/A-POL/002/2020, para un proyecto consistente en un edificio plurifamiliar de 5 viviendas en 6 niveles y semisótano, en el que se conservó una superficie de 103.51 m² en 2 niveles. La aplicación del polígono de actuación privado, incrementó en 2 niveles los permitidos por la zonificación, el área libre a 81.90 m² (31.36%), se redujo superficie de desplante a 179.30 m² (68.64%) y se encuentra únicamente a 3.34 m² por debajo de la superficie máxima de construcción permitida.

2. Durante el primer reconocimiento de hechos de fecha 11 de enero de 2021 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características patrimoniales, en el que se realizaron trabajos recientes de remozamiento, limpieza y aplicación de pintura, en la parte posterior la incorporación de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano, durante la diligencia se exhibieron diversas documentales de las que se desprende, una prevención de parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura al representante del predio objeto de investigación en la que queda condicionado el Visto Bueno a la presentación del proyecto a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y una Opinión Técnica en materia de conservación patrimonial para un proyecto con menor número de viviendas, niveles y cajones de estacionamiento.
3. Esta Subprocuraduría en fecha 15 de enero de 2021, impuso como medida precautoria consistente en la suspensión de actividades constructivas en el inmueble de mérito, a fin de evitar o detener la consumación irreparable que dañe el patrimonio urbanístico arquitectónico de la Ciudad de México.
4. Derivado de la imposición de la medida precautoria el particular obtuvo los permisos y autorizaciones correspondientes por parte de las autoridades administradoras para la intervención del inmueble, en específico visto bueno 0188-C/0188 de fecha 3 de febrero de 2021 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y opinión técnica en materia de conservación patrimonial SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0090/2021 de fecha 18 de enero de 2021, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta Subprocuraduría logró promover el cumplimiento voluntario con la persona propietaria del inmueble objeto de denuncia.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

5. Mediante Acuerdo de fecha 14 de abril de 2021, se ordenó el levantamiento definitivo de la acción precautoria de suspensión total de las actividades constructivas, en el inmueble objeto de investigación, toda vez que los trabajos ejecutados a la fecha corresponden con las autorizaciones en materia de conservación patrimonial.-----
6. El proyecto de demolición contó con Licencia de Construcción Especial número 16/14/239/2018, emitida en fecha 14 de septiembre de 2018, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, para demolición parcial de construcción en una superficie de 200.49 m², la cual fue proporcionada por el desarrollador.-----
7. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0030-19, registrado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez en fecha 16 de abril de 2019, con vigencia al 16 de abril de 2021, para un proyecto de ampliación y obra nueva en 4 niveles, 4 viviendas, considerando una superficie existente de 103.51 m², superficie a ampliar 634.45 m², superficie de área libre de 81.90 m² y Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0091-20, registrado ante la Ventanilla Única de la Alcaldía Benito Juárez con vigencia al 09 de diciembre de 2021, para un proyecto de ampliación de 2 niveles adicionales, una vivienda, superficie de desplante de 179.30 m², superficie de área libre de 81.90 m², superficie total de construcción de 237.82m², teniendo de la sumatoria un proyecto de 5 viviendas en 6 niveles y semisótano, lo cual se apegó a lo autorizado en el Polígono de Actuación antes descrito.-----
8. En el último reconocimiento de fecha 14 de marzo de 2022, se constató que el inmueble conformado por 6 niveles ejecutado y habitado. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir copia simple de la Licencia de Construcción Especial folio FBJ-0523-18, número 16/14/239/2018 y del el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RABJ-0091-20, así como del Aviso de Terminación de Obra y Autorización de Uso y Ocupación.-----
10. Durante los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos y de manejo especial, así como, emisiones derivadas de trabajos en el sitio, sin embargo, el proyecto denunciado cuenta con los Programas de Manejo de Residuos de la Construcción y demolición para trámites de Impacto Ambiental y Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para la etapa de demolición y la de obra nueva, en los que se señala los residuos generados y el sitio de disposición final.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-2201-SOT-540
y acumulados PAOT-2020-3792-SOT-815
y PAOT-2021-453-SOT-92

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y VI, 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 Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el párrafo que antecede.

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

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

JANC/EBP/GBM