



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 13 DIC 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2538-SOT-1054 y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 21 de junio y 23 de octubre de 2019, dos 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, denuncia ante esta Institución; presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en Amores número 32, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fechas 04 de julio y 06 de noviembre de 2019.

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 la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 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: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno); así también por la Norma de Vialidad la zonificación HC/4/20/Z



Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

(Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles, 20% área libre, Densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de agosto de 2019, se constató un cuerpo constructivo de 7 niveles que corresponde a la edificación de una obra nueva, la cual se encuentra remetida aproximadamente 5 metros del alineamiento en su parte frontal (ver imagen 1).

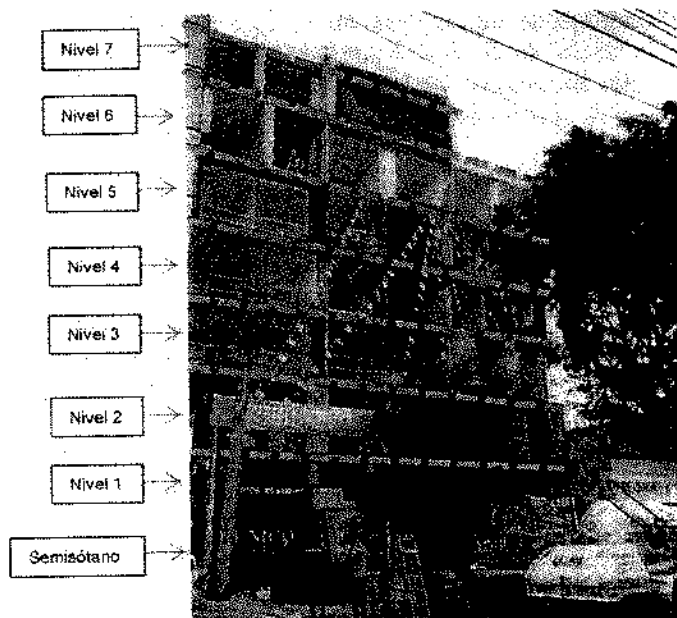


Imagen 1: Fuente PAOT reconocimiento de hechos 20 de agosto de 2019. Se observa el cuerpo constructivo de 7 niveles.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble, presentó como prueba diversas documentales, entre otras, la siguiente:

- Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0320-17, con vigencia del 30 de octubre de 2017 al 30 de octubre de 2020.
- Memoria arquitectónica descriptiva de la obra;
- Planos arquitectónicos correspondientes a las plantas, cortes y fachadas.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 21 de junio de 2019, con número de folio 7897-151RUSE19 que certifica la zonificación HC/7/45.40/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 7 niveles máximos de construcción, 45.40% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el "DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, DE FECHA 31 DE JULIO DE 2017, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE AMORES NÚMERO 32, COLONIA DEL VALLE NORTE, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ.", inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2017 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, volumen Uno, Acta 393, con fecha de inscripción el 28 de agosto de 2017; -----

Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
1,416.00 m ²	Habitacional con comercio en planta baja	Hasta 7 (siete)	642.50 m ²	773.50 m ²	4,531.20 m ² S.N.M.B.	50

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató la existencia de dicha documental. -----

- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de Actuación Privado, con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017 de fecha 31 de julio de 2017. -----

Del análisis del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante Sistema de Actuación Privado, con folio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017, de fecha 31 de julio de 2017, se desprende lo siguiente. -----

Zonificación	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas
Hi/4/20/M (Ver imagen 2)	1,416.00 m ²	1,132.80 m ² (80%)	283.20 m ² (20%)	4,531.20 m ²	4	28
HC/4/20/Z	1,416.00 m ²	1,132.80 m ² (80%)	283.20 m ² (20%)	4,531.20 m ²	4	75
SEDUVI/CGDAU/DGDU/ D-POL/046/2017	1,416.00 m ²	773.50 m ²	642.50 m ²	4,531.20 m ²	7	50



Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

(Ver imagen 3)		(54.60%)	(45.40%)			
----------------	--	----------	----------	--	--	--

La relocalización que establece el Dictamen en comento, establece reducir el área de desplante de $1,132.80 \text{ m}^2$ a 773.50 m^2 , lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 642.50 m^2 , relocalizando $1,627.50 \text{ m}^2$ de potencial de desarrollo de los primeros 4 niveles a los niveles 5 al 7, manteniendo en todo momento los $4,531.20 \text{ m}^2$ de potencial de desarrollo establecidos por la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, que gráficamente se traduce de la siguiente manera:

Imagen No. 2 – Volumetría de la zonificación conforme a la zonificación permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

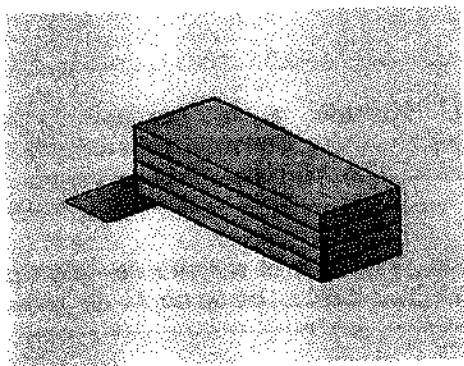
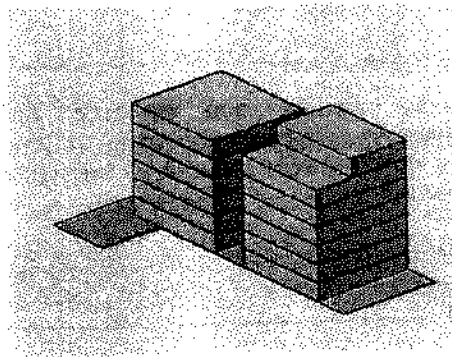


Imagen No. 3 – Volumetría del proyecto a desarrollar con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 21 de junio de 2019, con número de folio 7887-151RUSE19 que se apega a la aplicación del Polígono de Actuación SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017.



Por otra parte, del análisis realizado a la Norma General de Ordenación número 7, "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio", establece lo siguiente:

"(...)

a) Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle.

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros.

"(...)"

En ese sentido, derivado del análisis al Plano Arquitectónico Clave A-04, Plano Plantas Tipo Arquitectónicas, así como de los reconocimientos de hechos realizados, se desprende que los cuerpos constructivos se encuentran remetidos respecto al alineamiento sobre Amores 7.00 m y 6.00 m en



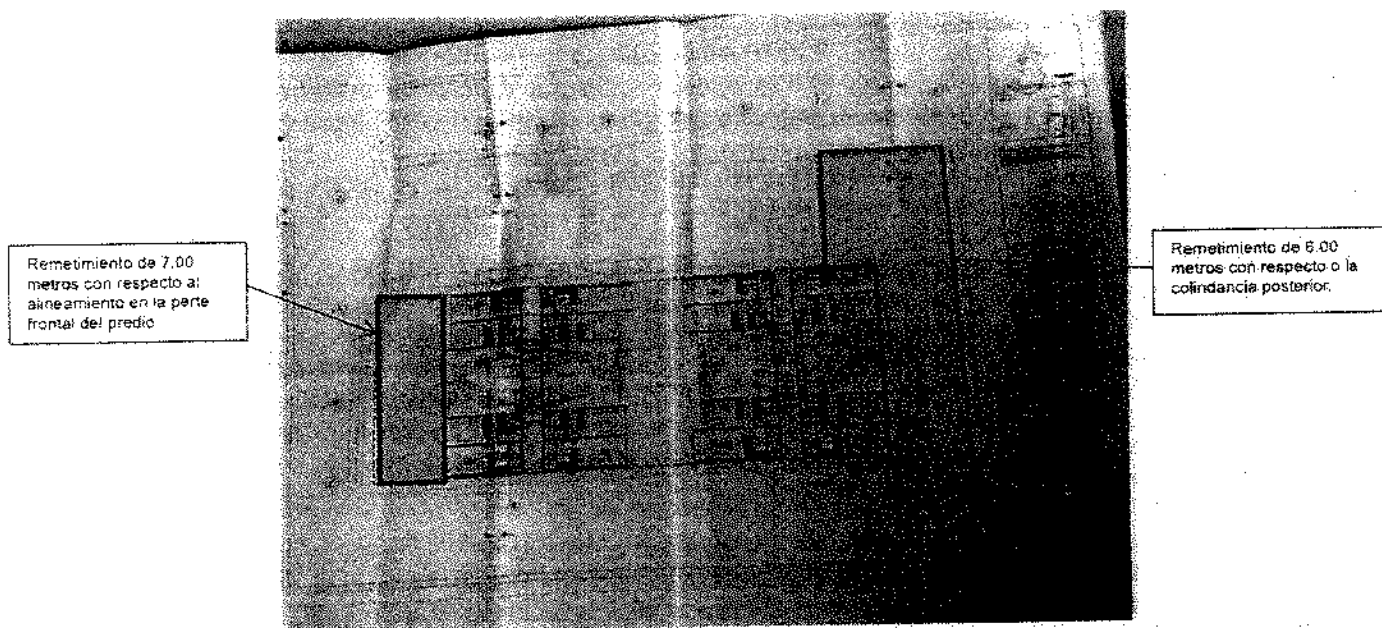
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y CONTEMPORÁNEA

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

Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

su colindancia posterior; ahora bien, al encontrarse remetido se apegá con los supuestos del inciso "a)" y "d)" de la Norma de Ordenación General número 7 (ver imagen 4).

Imagen No.4 – Análisis del remetimiento requerido por la Norma General de Ordenación número 7



Derivado del análisis realizado al Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017 presentado por la persona denunciada, se concluye que en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) el proyecto registrado se adecúa a los lineamientos descritos en el referido Dictamen y a las Normas Generales de Ordenación aplicables que le establece el Programa.

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante los oficios PAOT-05-300/300-5804-2019, PAOT-05-300/300-8972-2019 y PAOT-05-300/300-9687-2019, enviar copias certificadas del Acuerdo por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado y del Dictamen SEDUVI/CGDAU/DGDU/DPOL046/2017, de fecha 31 de julio de 2017, sin que al momento de la emisión de la presente se tuviera respuesta alguna de lo solicitado.

De conformidad con el Artículo 86 fracción A I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se tiene que los proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción requieren dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, por lo que el proyecto al registrar 4,531.20 m² como superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta para uso habitacional, no requiere Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental.



Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

No obstante lo anterior, de las consultas en internet en las páginas <https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-amores-32-del-valle-norte-df-6248973>, <https://www.inmuebles24.com/propiedades/estrena-en-colonia-del-valle-56141698.html> y <https://www.facebook.com/amores32>, se desprende que en el proyecto de mérito contempla 49 departamentos, así como un salón de fiestas en Planta Baja con terraza para 400 personas, Gimnasio, Cafetería y Biblioteca.

Al respecto, de la revisión de los planos arquitectónicos, memoria descriptiva y Manifestación de Construcción RBJR-0320-17, se tiene que el proyecto registrado es de uso 100% habitacional, toda vez que se registran 50 viviendas y no se señalan usos complementarios; por lo que se tiene la presunción de que el proyecto ejecutado rebasara la superficie máxima de construcción permitida por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio ubicado en Amores número 32, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; mediante oficio número INVEA/CVA/1991/2019 de fecha 05 de noviembre de 2019, informó que con fecha 29 de octubre de 2019, personal especializado en funciones de verificación adscritos a dicho instituto, procedieron a ejecutar orden de verificación al inmueble de mérito.

Adicionalmente, respecto a la movilidad, de conformidad con el Artículo 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 14 de julio de 2014, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitirá la factibilidad de movilidad, posterior al estudio del impacto de movilidad a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana. Asimismo, su Reglamento establece en el Artículo 35, que la construcción de obra nueva para uso habitacional plurifamiliar con más de 10 viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria, estarán obligadas contar con la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades.

En ese tenor, derivado del análisis realizado al proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-0320-17, se considera la edificación de 50 viviendas y como ha sido mencionado los proyectos de obra nueva para uso habitacional deberán contar con la factibilidad de movilidad cuando cuenten con más de 10 viviendas en cualquier ubicación, por lo que el proyecto en comento, está sujeto a contar con la factibilidad de movilidad emitida por la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México.

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo derivado de la orden de verificación ejecutada el 29 de noviembre de 2019, corroborar que el proyecto en construcción cumpla con las densidades e intensidades de construcción, número de viviendas y porcentaje de área libre; así también con la factibilidad de movilidad de conformidad con los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan.



Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de agosto de 2019, se constató un cuerpo constructivo de 7 niveles en etapa de obra gris (trabajos de instalaciones), se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio **FBJ-0263-17**; durante la diligencia se constata personal de construcción al interior del inmueble. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de los copropietarios del inmueble, presento como prueba diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 0335, de fecha 05 de marzo de 2019. -----
- Manifestación de Construcción Tipo B, folio **FBJ-0320-17**, con vigencia del 30 de octubre de 2017 al 30 de octubre de 2020, en la cual se registró lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento
1,416.00 m ²	773.50 m ² (54.60%)	642.50 m ² (45.40%)	7,363.20 m ²	4,531.20 m ²	7	50	92

- Memoria arquitectónica descriptiva de la obra; -----
- Planos arquitectónicos correspondientes a las plantas, cortes y fachadas; -----
- Declaratoria de cumplimiento ambiental con número de folio 21559/F7 de fecha 01 de noviembre de 2017; así como Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental. -----
- Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en Amores número 32, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez. Dictamen número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017**, de fecha 31 de julio de 2017; -----

Es importante resaltar que la existencia de Constancia de alineamiento y/o Número oficial, Manifestación de Construcción y Memoria arquitectónica descriptiva de la obra, fueron corroboradas por esta Subprocuraduría con la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

Como quedo referido en el apartado que antecede y de las consultas en internet, se desprende que el proyecto que se publicita contempla espacios adicionales, consistentes en **salón de fiestas en Planta Baja con terraza para 400 personas, Gimnasio, Cafetería y Biblioteca, los cuales áreas y usos que no se encuentran descritos en la Manifestación de Construcción, Memoria Arquitectónica Descriptiva y planos arquitectónicos que integran el expediente.** Así también se identificaron en los planos inconsistencias del proyecto que registran **25 departamentos de 160 m² cada uno, lo cual da una superficie de 4,000 m² exclusivamente para vivienda;** mientras que en la Manifestación de Construcción se registraron **50 viviendas, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 4,531.20 m²;** por lo que existe la presunción que el proyecto registrado no es acorde con la obra ejecutada.

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de constatar que lo construido se apegue a lo registrado en la manifestación de construcción de referencia, de ser caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta.**

A sí también, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar las acciones administrativas correspondientes de revisión al proyecto registrado, toda vez que la cantidad de viviendas y superficies de construcción asentada en la Manifestación de Construcción RBJR-0320-17, no corresponden con la Memoria Arquitectónica Descriptiva ni con el proyecto arquitectónico presentados para su registro; de ser el caso realizar la prevención al desarrollador de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; **sin respuesta.**

Por lo anterior se concluye que el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, cuenta con **Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0320-17,** registrada ante la Alcaldía Benito Juárez, que se apega a la zonificación que le concede el Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017; sin embargo, de las consultas en páginas de internet, se desprende que el proyecto publicita usos y áreas adicionales complementarias no referidas en las documentales presentadas para su registro.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo manifestado, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la revisión del proyecto registrado, toda vez que existen inconsistencias entre los datos asentados en Memoria Arquitectónica Descriptiva y la Manifestación de Construcción RBJR-0320-17; de ser el caso realizar la prevención correspondiente al desarrollador de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

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

**Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587**

3.- En materia ambiental (ruido)

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.-----

Adicionalmente, 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, es de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.-----

Mediante llamada telefónica con la persona denunciante realizada en fecha 21 de noviembre de 2019 con el motivo de programar medición de ruido desde el punto de denuncia; dicha persona manifestó que los trabajos de construcción dejaron de ejecutarse durante el horario de las 20:00 a las 06:00 horas desde hace un tiempo.-----

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 Amores número 32, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), así también por la Norma de Vialidad la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles, 20% área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda definida por el proyecto).-----

Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con números de folio 7897-151RUSE19 y 62372-151TIJO17, expedidos en fechas 21 de junio de 2019 y 12 de septiembre de 2017 respectivamente, ambos con aplicación del Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/201, de fecha 31 de julio de 2017, que le establece la zonificación HC/7/45.40/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 7 niveles máximos de construcción, 45.40% mínimo de área libre, densidad "Z").-----

Dichos certificado se encuentran digitalizados en la página <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go> de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitidos con base en el Acuerdo que contiene el Dictamen antes descrito, el cual se encuentra inscrito en el Registro de los Planes y



Expediente: PAOT-2019-2538-SDT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587

Programas el 28 de agosto de 2017, en el Acta 393, libro V/2017, POLIGONOS DE ACTUACIÓN del volumen Uno.

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 7 niveles que corresponde a la edificación de una obra nueva en etapa de obra gris (trabajos de instalaciones), el inmueble se encuentra remetido aproximadamente 5 metros del alineamiento en su parte frontal, se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio FBJ-0263-17; no se constataron emisiones de ruido provenientes del interior del inmueble.
3. Las actividades de construcción que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación, se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción folio FBJ-0320-17, con vigencia del 30 de octubre de 2017 al 30 de octubre de 2020, para el proyecto de uso habitacional conformado por 7 niveles para 50 viviendas, en superficie de desplante de 773.50 m² (54.60% del terreno), área libre de 642.50 m² (45.40% del terreno), con superficie total sobre nivel de banquetá de 4,531.20 m². Dicho proyecto se apeg a la zonificación que le establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 62372-151TIJO17, emitido con base en el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación de referencia.
4. Se identificó en Internet que para el predio objeto de investigación se publicitan 49 viviendas y servicios complementarios (Salón de fiestas en Planta Baja con terraza para 400 personas, Gimnasio, Cafetería y Biblioteca), los cuales no se encuentran registrados en la Manifestación de Construcción, Memoria Arquitectónica Descriptiva y planos presentados para su registro. Los datos contenidos en la Memoria Descriptiva Arquitectónica y planos corresponden a un proyecto para 25 viviendas y en la manifestación se registraron 50 viviendas con superficies distintas en ambos documentos. Existe la presunción que el proyecto registrado no es acorde con la obra ejecutada.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo derivado de la orden de verificación ejecutada el 29 de noviembre de 2019, corroborar que el proyecto en construcción cumpla con las densidades e intensidades de construcción, número de viviendas y porcentaje de área libre; así también con la factibilidad de movilidad de conformidad con los artículos 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo construido se apegue a lo registrado en Manifestación de Construcción folio FBJ-0320-17; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.
7. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la revisión del proyecto registrado, considerando las inconsistencias



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DE AMBIENTE Y DESARROLLO URBANO

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

**Expediente: PAOT-2019-2538-SOT-1054
Y acumulado PAOT-2019-4279-SOT-1587**

referidas en el presente instrumento respecto a las superficies y número de viviendas registradas en la Manifestación de Construcción RBJR-0320-17, en la memoria descriptiva arquitectónica, los planos y lo publicitado en internet; y realizar la prevención correspondiente al desarrollador de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

8. En materia de ruido, no se constataron emisiones de ruido al ambiente provenientes del inmueble, la persona denunciante manifestó a personal de esta Subprocuraduría que las molestias dejaron de presentarse. -----

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

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones general de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JAN/CIGP/RQV