

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 AGO 2017

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-2017-167-SOT-71, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de enero de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Naranjo número 355, Colonia Atlampa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de enero de 2016. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido), como son Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y La Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10 mts** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción,



Expediente: PAOT-2017-167-SOT-71

20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc; le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **15430-151SAPA16D**, de fecha de expedición 13 de julio de 2016, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie máxima de construcción de 1,259.74 m²**.-----

Por otro lado, la Dirección de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2258/2016, de fecha 2 de agosto de 2016, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de **obra nueva de 20 departamentos en 3 niveles (semisótano+ P.B.+2 niveles)**, para una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banquetta de 1,216.68 m² y superficie bajo el nivel de banquetta de 405.56 m², adicionalmente es colindante con el inmueble ubicado en la calle Jazmín número 11, considerado de valor urbano arquitectónico por la Secretaría y con nivel de protección 2. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados, constatando trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble conformado por tres cuerpos constructivos de 3 niveles, en obra negra, desplantado en la totalidad del predio. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre); dicha Coordinación, informó que en fecha 24 de febrero de 2017, ejecutó orden de visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso de suelo, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0527/2017, y que las constancias derivadas, fueron remitidas a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos. -----

Al respecto, derivado del último reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito, se constató que los trabajos de construcción concluyeron, observando que la edificación se conforma por 3 cuerpos constructivos de 3 niveles y semisótano; asimismo, no se observa área libre, toda vez que el inmueble se desplanta en la totalidad del predio; sobre los accesos del inmueble se encuentran colocados sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0527/2017. -----

Por otro lado, la Dirección de lo Consultivo y Enlace Institucional del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, envió copia de la resolución administrativa del expediente INVEA/OV/DUYUS/0527/2017, de fecha 26 de abril de 2017, en la que determinó que el inmueble edificado cuenta con sótano, planta baja y dos niveles, es decir 3 niveles contados sobre nivel de banquetta, así como **superficie del predio 495.20 m² y superficie de construcción 1642 m²**, debe respetar 20% de área libre que es equivalente a 99.04 m², el área libre al momento de la visita es de **96 m²**, la cual es menor al área libre requerida, asimismo, dentro de las constancias no acredita contar con aviso de intervención, dictamen u opinión técnica por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; por lo anterior, determinó imponer multa de 1499 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, **que resulta de la cantidad de \$110, 281.43 M.N., clausura total temporal y la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banquetta, a fin de que se ajuste al área libre de 99.04 m² que corresponde al 20%** que le establece la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780 ext. 13400
Página 2 de 6

Expediente: PAOT-2017-167-SOT-71

En conclusión, el inmueble objeto de investigación cuenta con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, pero no cumple con el área libre requerida por la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, por lo que incumple La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, hacer cumplir la resolución administrativa emitida dentro del expediente número INVEA/OV/DUYUS/0527/2017, mediante la cual se ordenó la demolición de la superficie de construcción excedida sobre nivel de banquetta a fin de que se ajuste al área libre que establece la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. ----

2.- En materia de Construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos constructivos de obra nueva, consistentes en la edificación de un inmueble conformado por 3 cuerpos constructivos de 3 niveles y semisótano; no se observa área libre, toda vez que el inmueble se presume se desplanta en la totalidad del predio; sobre los accesos del inmueble se encuentran colocados sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0527/2017. ----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como representante legal del predio, mediante escrito presentado en fecha 14 de febrero de 2017, realizaron diversas manifestaciones y presentaron copias de las siguientes documentales: -

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio número 001376, RCUB-080-2016, número 1/06/087/2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 15430-151SAPA16D, de fecha de expedición 13 de julio de 2016.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 00001315, de fecha 6 de agosto de 2015.-----
- Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos (plantas, cortes y fachadas). -----

Esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; quien, envió copia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio objeto de investigación. -----

En el último reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se realizó la medición del frente del inmueble con un distanciometro de la marca Stanley, obteniendo como resultado una altura de nivel de banquetta a techo de 11.00 metros, sin embargo al restar los 1.80 metros del semisótano se obtiene una altura de 9.20 metros de nivel medio sobre banquetta a techo. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) y separación a colindancias;



dicha Dirección General, informó que ejecutó visita de verificación en materia de construcción, con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/200/2017, encontrándose en sustanciación. -----

Los trabajos de obra nueva contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 839/2016 registro RCUB-080-2016; 1/06/087/2016, para la edificación de un inmueble de **20 viviendas en 3 niveles y 1 semisótano**, superficie del predio **510 m²**, superficie de construcción sobre nivel banquetta **1,238.01 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 405.56 m²** y superficie de área libre de **104.44 m² (20.48%)**.-----

En conclusión, de la revisión de los planos y memoria descriptiva se identificó que el proyecto registrado se apega a la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Cuauhtémoc; sin embargo, se observa que el inmueble edificado se desplanta presuntamente en la totalidad del predio, por lo que incumple con el área libre establecida por el Programa Delegacional en comento e incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo con número DC/DGJYG/SVR/OVO/200/2017, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

En materia de ruido, durante los reconocimientos de hechos se percibieron emisiones de ruido intermitentes derivados de las actividades de construcción, como martilleos esporádicos. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un Estudio de Emisiones Sonoras de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, desde la vía pública, las actividades de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación durante la visita en que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora de **66.80 dB(A)**, que excede los 65.00 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido por la Norma Ambiental referida. -----

En el último reconocimiento de hechos se observó que el inmueble se encuentra sin actividad, durante la diligencia no se percibieron emisiones de ruido. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Naranjo número 355, Colonia Atlampa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10 mts** (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida), adicionalmente se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la norma de ordenación número 4 de Áreas de Actuación, en el que cualquier intervención requiere del dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-167-SOT-71

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **15430-151SAPA16D**, de fecha de expedición 13 de julio de 2016, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie máxima de construcción de 1,259.74 m²**. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos, se constató que se llevaron a cabo trabajos de construcción de un inmueble conformado por 3 cuerpos constructivos de 3 niveles y semisótano, no se observa área libre, toda vez que el inmueble se presume se desplanta en la totalidad del predio; sobre los accesos del inmueble se encuentran colocados sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0527/2017. -----
3. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, hacer cumplir la resolución administrativa emitida dentro del expediente número INVEA/OV/DUYUS/0527/2017, mediante la cual **se ordenó la demolición de la superficie de construcción excedida** a fin de que se ajuste al área libre que establece la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----
4. Los trabajos de obra nueva contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 839/2016 registro RCUB-080-2016;1/06/087/2016, para la edificación de un inmueble de **20 viviendas en 3 niveles y 1 semisótano**, superficie del predio de **510 m²**, superficie de construcción sobre nivel de banquetta **1,238.01 m²**, **superficie bajo nivel de banquetta 405.56 m²** y superficie de área libre de **104.44 m² (20.48%)**.-----
5. El proyecto registrado cuenta con menor área libre (**96.00m²**) a la señalada en la Manifestación de Construcción en comento, por lo que incumple la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo con número DC/DGJYG/SVR/OVO/200/2017, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

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

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

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400

Página 5 de 6

Expediente: PAOT-2017-167-SOT-71

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



REM/G/SP/IHG



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 6