RESOLUCIÓN

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-618-SPA-341, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

1. HECHOS

1.1. DESCRIPCIÓN DEL ESCRITO DE DENUNCIA Y RATIFICACIÓN

De conformidad con los artículos 22 y 22 BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fecha 9 de agosto de 2006 una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales presentó ante este Organismo Descentralizado, escrito de fecha 8 del mismo mes y año, mediante el cual denuncia que la obra ubicada en la calle Arkansas número 22, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, tiene diversas anomalías que consisten en que (…) *El letrero indica que la licencia es RBJ BII-0198-05 con 30 viviendas* (…) *el cual no indica la cantidad de niveles por construir* (…) *El uso de suelo permitido conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena es de* ***H3/20*** *en esa zona y el proyecto indica 6 niveles* (…) *No cumple con las disposiciones de la Norma 3, de las Normas particulares del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, que dice que se podrá construir en el 100% del terreno siempre y cuando se presente proyecto debidamente autorizado por el calculista y avalado por la Dirección General de Aguas del D. F. para la reutilización del 100% de las aguas jabonosas y la reinyección al subsuelo del 100% de la captación de las aguas pluviales* (…) *Las aceras se encuentran llenas de escombro, basura y aceros de construcción* (…) *Se observó concreto premezclado ya fraguado en el arroyo vehicular* (…). Al escrito de denuncia se anexó copia fotostática de la Credencial para Votar con fotografía, expedida por el Instituto Federal Electoral a favor de la persona denunciante.

El escrito de denuncia y su anexo se encuentran visibles en las fojas 1 y 2 del expediente en el que se actúa.

1.2. ADMISIÓN Y RADICACIÓN DEL ESCRITO DE DENUNCIA

1.2.1. Mediante oficio número PAOT/CAJRD/500/978/2006 de fecha 9 de agosto de 2006, visible en la foja 3 del expediente de mérito, la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias turnó la denuncia referida a esta Subprocuraduría de Protección Ambiental para que, en su caso, se pronunciara sobre la admisión correspondiente.

1.2.2. Al respecto, con fundamento en los artículos 24 y 25 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, mediante oficio número PAOT/200/DESSRA/5156/2006 de fecha 16 de agosto de 2006, visible en la foja 4 del expediente, se notificó el Acuerdo PAOT/200/DESSRA/5155/2006 de misma fecha, en el que se informó a la persona interesada que su denuncia fue admitida y radicada en la Subprocuraduría de Protección Ambiental, bajo el expediente número PAOT-2006-618-SPA-341, que a la fecha de emisión de la presente Resolución se encuentra integrado por 41 fojas.

1.3. ACTUACIONES

1.3.1. RECONOCIMIENTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Con fundamento en el artículo 15 BIS 4 fracción XIV y 25 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/200/DESSRA/5155/2006, con fecha 30 de agosto de 2006 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, visible en las fojas 8 a 12 del expediente, en la cual se hace constar lo siguiente:

(…) *en la calle Arkansas esquina con la calle Montana, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez* (…) *se observa una obra en proceso de construcción de seis niveles más planta baja, sin que se le observe acceso alguno sobre la calle de Arkansas, la cual colinda con el domicilio número 26 de la misma calle. Sobre esta calle, a lo largo de la banqueta de la edificación se aprecian residuos de la construcción dispersos tales como arena, grava y tierra, así como escasos residuos de cemento fraguado. De igual manera, el muro de dicha obra ubicado sobre la calle de Arkansas tiene rejillas casi a nivel del piso, desde donde se aprecia el estacionamiento el cual se encuentra debajo del nivel de*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MEXICO

banqueta. Por una de estas rejillas pasa una manguera color verde que proviene del interior de la edificación, la cual está extendida en la calle, observando que el arroyo vehicular del frente de la construcción se encuentra húmedo junto a la banqueta y con trazas de tierra y pequeñas rocas, además de existir un colector de captación de agua pluvial donde se encuentra acumulada tierra, arena y rocas de pequeños diámetros. En el tercer nivel del muro de la citada construcción, se observa la existencia de una serie de tablas de madera unidas entre sí que sobresalen del muro y que al parecer se colocaron como un tapial que contenga los diferentes materiales que pueden caer por las actividades inherentes a la construcción y eviten accidentes. Por otra parte, la construcción de referencia también se ejecuta sobre la calle de Montana, donde se aprecia que la edificación tiene un espacio libre debido a su remetimiento en el frente, donde existen diversos residuos sólidos acumulados, entre los que se encuentran trozos de alambrón y varilla, cascajo, madera y envases de Pet. Sobre la calle de Montana se observa la existencia de dos accesos a la obra en proceso. En el muro que se ubica en esta calle se encuentra colgado un letrero con los siguientes datos: Construye: Prestaciones Profesionales de Calidad, S. C.; Tipo de obra: nueva (condominio vertical); Número de viviendas: 30; Registro de Manifestación tipo B número: RBJBII-0198-05 (modificación y ampliación); Fecha de expedición 27 de septiembre de 2005; Fecha de vencimiento: 27 de septiembre de 2008; Dirección: Arkansas número 22, Col. Nápoles, Del. Benito Juárez; DRO Arq. Oscar R. Núñez Sánchez reg. No. 0479; C/DUyA Arq. Oscar R. Núñez Sánchez reg. No. 0244; C/SE: Ing. Javier Macías Fernández reg. No. 0199; C/I: Ing. Eduardo Medina Escamilla reg. No. 0042. Además, sobre esta calle se observó la presencia de cinco trabajadores, mientras que en la edificación se apreciaron alrededor de tres trabajadores. Finalmente, en la sección de la banqueta ubicada en la esquina de las calles Arkansas y Montana se encuentra una mesa de ventas atendida por dos personas, una maqueta del proyecto en construcción donde se aprecia que la edificación será de seis niveles más planta baja (…).

1.3.2. SOLICITUD Y RECEPCIÓN DE INFORMES

Con fundamento en los artículos 15 BIS 4 fracción III, 20, 25 fracción II y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a diversas autoridades lo siguiente:

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez

1.3.2.1. Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/5225/2006 de fecha 18 de agosto del 2006, visible en la foja 6 del expediente en el que se actúa, proporcionara copia simple de la Licencia de Construcción o Manifestación de Construcción con número RBJ BII-0198-05, así como del total de los documentos anexos a la solicitud presentada por el particular (Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado de Uso del Suelo, Impacto Ambiental -en su caso-, entre otros); así como los planos que se consideren necesarios relacionados con las áreas libres permeables vinculados con la Norma Particular del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, referente a las áreas libres de construcción y recarga del agua pluvial al subsuelo.

1.3.2.2. Al respecto, con fecha 20 de septiembre de 2006, se recibió en esta Subprocuraduría de Protección Ambiental el oficio UDLC/2413/06 de fecha 14 del mismo mes y año, visible en la foja 25 del expediente en el que se actúa, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, proporcionó a esta Unidad Administrativa copia simple de los siguientes documentos:

1. Manifestación de Construcción tipo B número RBJBII-0198-05, con fecha de recepción 27 de septiembre de 2005 y fecha de vencimiento 27 de septiembre del 2008, de la cual se desprenden los siguientes datos:

Fecha de recepción de la solicitud	**28 de septiembre de 2005**
Características	**M^2**
Zonificación conforme al Programa Delegacional	H6/35
Superficie del terreno	893.70
Superficie de desplante	575.34
Superficie total construida	2,314.92
Área libre	318.36 (35.62%)
Niveles a construir	6
Número de viviendas	30
Superficie por ampliación	2,639.13

2. Constancia de Alineamiento y número oficial folio 3872 con fecha de expedición del 3 de diciembre de 2004, que asigna al predio solicitante el número oficial 22 de la Calle de Arkansas, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, el cual no se encuentra en zona histórica ni patrimonial y no tiene afectaciones.

CIUDAD DE MEXICO
PROCURADUR
AMBIENTAL Y D
ORDENAMIENT
TERRITORIAL
DISTRITO FEDE

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 67548 con fecha de expedición del 17 de noviembre de 2004 y vigencia hasta el 18 de noviembre de 2005, que certifica que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena determina que al predio ubicado en Calle Arkansas 22, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se localiza en uso de suelo habitacional con comercio en planta baja (HC), altura máxima de 3 niveles, 20 % de área libre.
4. Memoria descriptiva del proyecto denominado "Habitacional Arkansas II" de la cual se desprende que el proyecto consta de un desarrollo de 30 viviendas o departamentos, con dos niveles y planta semisótano, que tendrá 2 accesos o edificios denominados A y B, con 61 cajones para estacionamiento, caseta de vigilancia y cuarto para depósito de basura.

El oficio UDLC/2413/06 y sus anexos se encuentran visibles en las fojas 15 a la 25 del expediente en el que se actúa.

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez

1.3.2.3. Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/5226/2006 de fecha 18 de agosto del 2006, visible en la foja 7 del expediente en el que se actúa, instrumentara una visita de verificación al predio relacionado con los hechos denunciados con el fin de determinar el cumplimiento de la normatividad de ordenamiento territorial aplicable, enviando los resultados de dicha visita.

1.3.2.4. Al respecto, con fecha 25 de septiembre de 2006, se recibió en esta Subprocuraduria de Protección Ambiental el oficio DV/164/2006 de fecha 12 del mismo mes y año, visible en la foja 26 del expediente en el que se actúa, mediante el cual el Director de Verificación, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, informó a esta Unidad Administrativa que en fecha 21 de junio del 2006, se realizó Visita de Verificación Administrativa N° **DV/OV/266/06** al predio de referencia turnándose a la Subdirección Calificadora de Infracciones dependiente de la Dirección Jurídica, para que emita la Resolución Administrativa correspondiente.

1.3.2.5. Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/7629/2006 de fecha 27 de noviembre del 2006, visible en la foja 27 del expediente en el que se actúa, informara el estado actual en que se encuentra el procedimiento administrativo relacionado con la Visita de Verificación antes citada, así como informar las medidas que se implementaron debido a que el edificio cuenta con seis niveles más planta baja (7 niveles en total), mientras que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 67548, expedido con fecha 17 de noviembre de 2004 determina, entre otros, una altura máxima de 3 niveles con la opción de aumentar 2 niveles (5 niveles en total) siempre y cuando se cumpla con una serie de requerimientos establecidos en el Programa Parcial de de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes.

1.3.2.6. Con fecha 15 de enero de 2007, se recibió en esta Subprocuraduría de Protección Ambiental el oficio DJ/010/2007 de fecha 10 del mismo mes y año, visible en la foja 41 del expediente en el que se actúa, mediante el cual el Director Jurídico, adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, informó a esta Unidad Administrativa que en fecha 12 de julio del 2006, se emitió Resolución Administrativa sin sanción, toda vez del texto del acta de visita de verificación practicada no se advierten irregularidades, proporcionando en anexo, copia de la Resolución Administrativa de referencia, misma que incluye, entre otros, la siguiente información:

(...) se trata de un predio con una superficie de 893.70 *(...) metros cuadrados (...) observándose desplantado sótano, semisótano, planta baja, dos niveles y armado de columnas para el tercer nivel, con un avance de obra del 45 % (...) aproximadamente (...).*
RESUELVE PRIMERO.- De la calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa y de constancias procesales no se advierte irregularidad alguna que sea motivo de sanción en términos del considerando "SEXTO" de la presente Resolución.

El oficio DJ/010/2007 y su anexo se encuentran visibles en las fojas 28 a 41 del expediente de mérito.

1.3.3. INFORME A LA PERSONA DENUNCIANTE

1.3.3.1. Mediante oficio PAOT/200/DESSRA/5972/2006 de fecha 20 de septiembre del 2006, visible en las foja 13 del expediente, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 Bis segundo párrafo de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en cumplimiento a lo ordenado en el Acuerdo PAOT/200/DESSRA/5971/2006 de misma fecha, visible en la foja 14 del expediente, informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas y por practicar por parte de esta Entidad, a fin de estar en posibilidad de emitir la Resolución que conforme a Derecho corresponda.

PROCURAD
AMBIENTAL
ORDENAMI
TERRITORIA
DISTRITO FE
CIUDAD DE MEXICO

2. SITUACIÓN JURÍDICA GENERAL

Son aplicables al caso, los siguientes ordenamientos jurídicos que a continuación se señalan:

2.1. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

Artículo 12. *Los Jefes Delegacionales del Distrito Federal tienen las siguientes atribuciones:*
III. Vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su delegación;
VI. Verificar que, previo a su registro, la manifestación de construcción cumpla con los requisitos previstos en la normativa aplicable y se proponga en suelo urbano.
Artículo 22. *En la aplicación de los programas se observarán las siguientes disposiciones:*
I. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal;
Artículo 57. *Todas las construcciones e instalaciones que se realicen en el suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas y se ejecutarán en los términos previstos por la Ley y demás disposiciones específicas (…).*

2.2. LEY AMBIENTAL DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 9. *Corresponde a la Secretaría, además de las facultades que le confiere la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, el ejercicio de las siguientes atribuciones:*
VII. Expedir normas ambientales para el Distrito Federal en materias de competencia local;
Artículo 36. *La Secretaría, en el ámbito de su competencia emitirá normas ambientales las cuales tendrán por objeto establecer:*
III. Los requisitos, condiciones, parámetros y límites permisibles para el tratamiento y aprovechamiento de aguas residuales provenientes de actividades domésticas, industriales, comerciales, agrícolas, acuícolas, pecuarias o de cualquier otra actividad humana y que, por el uso recibido, se les hayan incorporado contaminantes;
Artículo 38. *En la formulación de las normas ambientales para el Distrito Federal deberá considerarse que el cumplimiento de sus previsiones se realice de conformidad con las características de cada proceso productivo o actividad sujeta a regulación.*

2.3. LEY DE AGUAS DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 4. *Para los efectos de la presente Ley se entiende por:*
XXX. REUSO.- El segundo uso de las aguas, que cumpla con la normatividad emitida para tal efecto;
Artículo 15. *Corresponde a la Secretaría el ejercicio de las siguientes facultades:*
VI. Emitir las normas ambientales para el Distrito Federal con relación al manejo integral de los recursos hídricos, la prestación de servicios del agua potable, drenaje y alcantarillado, así como el tratamiento y reuso de aguas residuales, con base en lo establecido en la Ley Ambiental;
Artículo 78. *El tratamiento de aguas residuales y su reuso deberá cumplir con las disposiciones contenidas en las Normas Oficiales Mexicanas, las normas ambientales para el Distrito Federal y, en su caso, las condiciones particulares de descarga.*

2.4. DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL

Artículo 27. *La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas.*
Artículo 35. *Para el ejercicio de su función, el Director Responsable de Obra tiene las siguientes obligaciones:*
VI. Colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma.

2.5. DEL PROGRAMA PARCIAL PARA LAS COLONIAS NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES

4.3.3. Normas de Ordenación Particulares
Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
En todo tipo de terreno deberá mantenerse sobre el nivel de banqueta el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueta. Se podrá construir hasta el 100% del área total bajo nivel de banqueta siempre y cuando cumpla con tratamiento de la totalidad del agua residual para riego de áreas verdes y patios y captar el agua [illegible]

PROCURADURÍA AMBIENTAL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO FED
CIUDAD DE MÉXICO

totalidad para reutilizarla en el W.C. Además deberá reinyectarse la totalidad del agua pluvial captada de acuerdo al estudio de mecánica de suelos, proponiendo el proyecto de almacenamiento y filtración firmado por especialista hidráulico.

Áreas libres y construidas

Las áreas libres en los lotes urbanos, deberán responder a la normatividad que se establece en la zonificación del presente Programa y en lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en lo relativo a patios de iluminación y ventilación.

No existe restrieción en la ubicación de la construcción dentro del lote; sin embargo, en cualquier caso deberá cumplirse con lo dispuesto en las normas de ordenación respecto al área de captación de agua pluvial.

Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial

Con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H. se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando:

- *Cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones.*
- *El número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:*

Superficie del predio m2	*Número máximo de niveles*	*Porcentaje de área libre %*
Mas de 500 y hasta 750	5	30

2.6. DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-003-SEMARNAT-1997

Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

1. Objetivo y Campo de Aplicación

Esta Norma Oficial Mexicana establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público, con el objeto de proteger el medio ambiente y la salud de la población, y es de observancia obligatoria para las entidades públicas responsables de su tratamiento y reuso.

En el caso de que el servicio al público se realice por terceros, éstos serán responsables del cumplimiento de la presente Norma, desde la producción del agua tratada hasta su reuso o entrega, incluyendo la conducción o transporte de la misma.

3. Definiciones

3.1 Aguas residuales

Las aguas de composición variada provenientes de las descargas de usos municipales, industriales, comerciales, de servicios, agrícolas, pecuarios, domésticos, incluyendo fraccionamientos y en general de cualquier otro uso, así como la mezcla de ellas.

3.3 Aguas residuales tratadas

Son aquéllas que mediante procesos individuales o combinados de tipo físicos, químicos, biológicos u otros, se han adecuado para hacerlas aptas para su reuso en servicios al público.

3.11 Reuso en servicios al público con contacto directo

Es el que se destina a actividades donde el público usuario esté expuesto directamente o en contacto físico. En lo que corresponde a esta Norma Oficial Mexicana se consideran los siguientes reusos: llenado de lagos y canales artificiales recreativos con paseos en lancha, remo, canotaje y esquí; fuentes de ornato, lavado de vehículos, riego de parques y jardines.

4. Especificaciones

4.1 Los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas son los establecidos en la Tabla 1 de esta Norma Oficial Mexicana.

	PROMEDIO MENSUAL				
TIPO DE REUSO	Coliformes Fecales NMP/100 ml	Huevos de Helminto (h/l)	Grasas y Aceites mg/l	DBO_5 mg/l	SST mg/l
SERVICIOS AL PÚBLICO CON CONTACTO DIRECTO	240	≤ 1	15	20	20

3. OBSERVACIONES, PRUEBAS Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Del estudio del escrito inicial de denuncia, así como de los hechos acreditados en el expediente en el que se actúa y las diversas disposiciones jurídicas citadas en el apartado 2 de la presente Resolución, son de considerarse las siguientes observaciones, pruebas y razonamientos jurídicos.

3.1. RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Como se enunció en el numeral 1.1. de la presente Recomendación, la persona denunciante señaló que el edificio ubicado en la calle Arkansas número 22, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, tiene diversas anomalías que consisten en:

1.- Que el letrero con los datos de la licencia RBJ BII-0198-05 con 30 viviendas no indica la cantidad de niveles por construir.

PROCURADU AMBIENTAL ORDENAMIE TERRITORIA DISTRITO FE CIUDAD DE MEXICO

2.- El uso de suelo permitido conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena es de H3/20 en esa zona y el proyecto indica 6 niveles.
3.- No cumple con las disposiciones de la Norma 3 de las Normas particulares del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, que dice que se podrá construir en el 100% del terreno siempre y cuando se presente proyecto debidamente autorizado por el calculista y avalado por la Dirección General de Aguas del D. F. para la reutilización del 100% de las aguas jabonosas y la reinyección al subsuelo del 100% de la captación de las aguas pluviales.
4.- Las aceras se encuentran llenas de escombro, basura y aceros de construcción, así como concreto premezclado ya fraguado en el arroyo vehicular.

En tal virtud, esta Unidad Administrativa realiza las siguientes consideraciones:

3.1.1. DEL LETRERO CON LOS DATOS DE LA OBRA

De acuerdo con la fracción VI del artículo 35 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra, así como ubicación de la misma.

Sobre el particular, durante el reconocimiento de hechos realizado el dia 30 de agosto del 2006, referido en el numeral 1.3.1. de la presente Resolución, el personal actuante constató, entre otras circunstancias, que en el predio ubicado en la calle Arkansas esquina con la calle Montana, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se encuentra una edificación con un letrero colgado en el muro con frente a la calle Montana, con los siguientes datos: *Construye: Prestaciones Profesionales de Calidad, S. C.; Tipo de obra: nueva (condominio vertical); Número de viviendas: 30; Registro de Manifestación tipo B número: RBJBII-0198-05 (modificación y ampliación); Fecha de expedición 27 de septiembre de 2005; Fecha de vencimiento: 27 de septiembre de 2008; Dirección: Arkansas número 22, Col. Nápoles, Del. Benito Juárez; DRO Arq. Oscar R. Núñez Sánchez reg. No. 0479; C/DUyA Arq. Oscar R. Núñez Sánchez reg. No. 0244; C/SE: Ing. Javier Macias Fernández reg. No. 0199; C/I: Ing. Eduardo Medina Escamilla reg. No. 0042*, considerando esta Subprocuraduría de Protección Ambiental que la información contenida en el letrero antes citado cumple con la disposición reglamentaria determinada en el precepto legal artículo citado en el párrafo que antecede, debido a que se incluyó cada uno de los puntos establecidos.

En este sentido, si bien es cierto que el denunciante señala que el letrero no incluyó la cantidad de niveles por construir, lo cual es verdad, también lo es que el artículo 35 fracción VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal no establece que los Directores Responsables de Obra se encuentren obligados a colocar en el letrero de las obras que se encuentren realizando, el número de niveles que se pretenda construir, por lo que no se conculca lo dispuesto en dicho artículo.

3.1.2. DEL PROGRAMA PARCIAL DE LAS COLONIAS NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHEBUENA

3.1.2.1. USO DEL SUELO

La edificación que se encuentra desplantada en la Calle Arkansas número 22, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, cuenta con seis niveles más planta baja, de acuerdo con lo observado en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa el día 30 de agosto del 2006, descrito en el numeral 1.3.1. de la presente Resolución; aspecto contemplado por la persona denunciante al señalar que el uso de suelo, conforme al Plan Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena, es de H3/20 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción y 20 % de área libre).

Al respecto, cabe señalar que dentro de las Normas de Ordenación Particulares del Programa Parcial para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, se encuentra la Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del Programa Parcial, la cual dispone que con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación H se autorizan hasta dos niveles adicionales a los que se establece en el Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda.

PROCURADUR
AMBIENTAL Y
ORDENAMIEN
TERRITORIAL
DISTRITO FEDE
CIUDAD DE MEXICO

Así las cosas, previendo que el uso del suelo del predio donde se desarrolla el proyecto de referencia determina una zonificación de H3/20, aunado a que la Norma para impulsar la construcción de vivienda permite que se adicionen dos niveles más aparte de los establecidos,. Además el número de niveles y área libre se sujetará a la superficie del predio; por lo que para el caso que nos ocupa, el predio se encuentra en el rango de más de 750 y hasta 1,000 m2, correspondiéndole 6 niveles de construcción y 35% de área libre, de lo que se infiere que la Manifestación de Construcción Tipo B para la Ampliación y Modificación del inmueble en construcción ubicado en Arkansas número 22, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, ampara los 6 niveles a construir.

3.1.2.2. NORMA PARTICULAR 3: ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO

Un segundo aspecto que señaló la persona denunciante se refiere que la construcción en proceso incumple lo dispuesto por la Norma Particular 3 del Programa Parcial para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes; en este sentido, cabe destacar que la Norma de referencia determina que en todo tipo de terreno deberá mantenerse sobre el nivel de banqueta el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueta, además de que se podrá construir hasta el 100% del área total bajo el nivel de banqueta siempre y cuando cumpla con tratamiento de la totalidad del agua residual para riego de áreas verdes y patios y captar el agua jabonosa en su totalidad para reutilizarla en el W.C., reinyectando la totalidad del agua pluvial captada de acuerdo al estudio de mecánica de suelos, proponiendo el proyecto de almacenamiento y filtración firmado por especialista hidráulico.

Para el caso que nos ocupa, es menester señalar que el proyecto constructivo destinó el 35.62 % de la superficie del predio como área libre, (consistiendo en 318.36 m^2 de los 893.70 m^2 de la superficie total del predio), por lo que, sobre el nivel de banqueta, cumple con el 30 % determinado por la Norma de referencia, mientras que bajo el nivel de banqueta el predio construyó un semisótano y un sótano, aspectos permitidos por el Programa Parcial de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, siempre y cuando se traten el total de las aguas residuales para riego de áreas verdes y patios, se capte el agua jabonosa para reutilizarla en el W. C. y se inyecte el agua pluvial.

Así las cosas, esta Unidad Administrativa, mediante oficio PAOT/200/DESSRA/5226/2006 de fecha **18 de agosto del 2006**, referido en el numeral 1.3.2.3. de la presente Resolución, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez que realizara una visita de verificación cuya finalidad seria la de constatar que en el predio relacionado con los hechos denunciados se cumple con la normatividad aplicable. En tal virtud, mediante oficio DV/164/2006, referido en el numeral 1.3.2.4 de la presente Resolución, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez señaló que en fecha **21 de junio del 2006**, se realizó Visita de Verificación Administrativa N° DV/OV/266/06, a la cual le recayó Resolución Administrativa de fecha **12 de julio del 2006**, tal y como se indicó en el oficio DJ/010/2007 referido en el numeral 1.3.2.6. del presente instrumento, diligencia que se ejecutó de manera previa a la solicitud realizada por esta Unidad Administrativa.

Por lo antes expuesto, se desprende que la Visita de Verificación antes señalada la realizó la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, sin contemplar la información relacionada con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, por lo que esta Entidad considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez deberá realizar una Visita de Verificación Administrativa tendiente a la revisión del cumplimiento de la Norma Particular 3 del Programa Parcial para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, referente a tratar la totalidad del agua residual para riego de áreas verdes y patios, captar el agua jabonosa para reutilizarla en el W. C. e inyectar el agua pluvial.

3.1.2.3. APLICACIÓN DE LA NORMA PARTICULAR 3

La Norma Particular 3, referente al área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, del instrumento rector del ordenamiento territorial de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, de acuerdo con lo señalado en el numeral que antecede, establece tres acciones a realizar, en aquellos predios en los que se ocupe hasta la totalidad de la superficie del predio o menos bajo el nivel de banqueta:

1) Tratar toda el agua residual para riego de áreas verdes y patios.
2) Captar toda el agua jabonosa para reutilizarla en el W. C.
3) Inyectar toda el agua pluvial captada.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MEXICO

A este respecto, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental considera que los dos primeros puntos están intrínsecamente relacionados, debido a que las aguas jabonosas están incluidas dentro de las aguas residuales. En tal virtud, las aguas jabonosas tratadas deberán ser reutilizadas en W. C., mientras que el resto de las aguas residuales tratadas deberán utilizarse en el riego de áreas verdes y patios.

Así las cosas, esta Entidad estima prudente señalar que la Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público, determina los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen, entre otros, para lavado de vehículos y riego de jardines, por lo que esta Norma es aplicable específicamente en estos puntos. Sin embargo, no pasa desapercibido para esta Unidad Administrativa que la misma Norma no contempla los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen para el riego de patios y para reutilizarla en W. C.

De igual forma, cabe señalar que la legislación ambiental vigente carece tanto de una Norma Oficial Mexicana o Ambiental del Distrito Federal, que determine los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen, sea para el riego de patios o para reutilizarla en W. C.

En vista de lo anterior, si bien es cierto que el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, señala que la Administración establecerá las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, también lo es que la Secretaría del Medio Ambiente, de acuerdo con los artículos 9 fracción VII, 36 fracción III, 38 de la Ley Ambiental; 15 fracción VI de la Ley de Aguas, ambas del Distrito Federal, tiene la atribución de emitir Normas Ambientales del Distrito Federal, por lo que, para el caso que nos ocupa, deberá emitir la Norma Ambiental específica que determine los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen, sea para el riego de patios o para W. C. en viviendas.

Asimismo, es menester indicar que si bien es cierto que la emisión de dicha Norma surge de la legislación ambiental, también lo es que su implementación requiere la adecuación de la legislación en materia de desarrollo urbano y construcciones, incluidas las normas técnicas complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en donde se incorporen criterios y normas de diseño de sistemas de tratamiento y reuso, que incluyan la separación de tuberías, características de plantas de tratamiento para flujos del orden de 0.05 a 0.1 lt/seg, así como de las cisternas, y que prevean los requerimientos de mantenimiento del sistema para su adecuado funcionamiento.

Finalmente, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 72 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 27 de la Ley de Aguas del Distrito Federal; 35 fracción I, 51 fracciones XIII, XIV y XVIII, así como 199 fracción VI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en coordinación con las Secretarías del Medio Ambiente, de Desarrollo Económico y de Finanzas del Distrito Federal, podrán promover el otorgamiento de estímulos fiscales, financieros y administrativos a quienes adquieran, instalen y operen las tecnologías, sistemas, equipos y materiales que incorporen sistemas de recuperación y reciclamiento de las aguas residuales en el interior de las viviendas de condominios, lo que fomentará la inversión ambiental, la aplicación efectiva de los instrumentos existentes de gestión con el énfasis en la protección y conservación ambiental, además de alcanzar metas ambientales y de desarrollo urbano con un menor costo para la sociedad.

CONCLUSIONES DEL EXPEDIENTE

a) Los Directores Responsables de Obra no se encuentran obligados a indicar el número de niveles que se pretenden construir, dentro de la información señalada en el letrero de la obra establecido en el artículo 35 fracción VI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que no se conculca lo dispuesto en dicho artículo.

b) Al predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde una zonificación uso de suelo de hasta H6/35 por la Norma para impulsar la construcción de vivienda, no contraviniendo lo establecido en el Programa Parcial para las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, ni lo dispuesto en los artículos 22 fracción I y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

c) Durante la Visita de Verificación Administrativa N° DV/OV/266/06 el personal adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez no contempló el manejo del agua pluvial captada en el predio de referencia, las obras o instalaciones para tratar la totalidad del agua residual que se utilizará para riego de áreas verdes y patios, y captar el agua

PROCURADU
AMBIENTAL Y
ORDENAMIEN
TERRITORIAL
CIUDAD DE MÉXICO DISTRITO F

jabonosa para reutilizarla en el W. C., razón por la cual, esta Unidad Administrativa carece de información que determine si se incumple con lo establecido en la Norma Particular 3 referente al área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, del Programa Parcial de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez.

Habiéndose investigado y analizado los actos y hechos contenidos en el expediente de mérito, esta Subprocuraduría de Protección Ambiental es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento, por lo que se emite la siguiente:

4. RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, en el ámbito de sus facultades, a realizar una Visita de Verificación Administrativa tendiente a revisar que las obras o instalaciones garanticen el cumplimiento de la Norma Particular 3 del Programa Parcial de las Colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, referente al área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

SEGUNDO.- Téngase por concluida la investigación iniciada con motivo de la apertura del expediente PAOT-2006-618-SPA-341, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 fracción III de la de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, remitiendo el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.

TERCERO.- Notifíquese personalmente la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Titular de las Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez.

Así lo resolvió y firma por duplicado en México, Distrito Federal, a los veintiséis días del mes de marzo del año dos mil siete, la Subprocuradora de Protección Ambiental, Mónica Viétnica Alegre González de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.

MVAG/FJRM/MLGM

CIUDAD DE MEXICO

PROCURADU
AMBIENTAL Y
ORDENAMIE
TERRITORIAL
DISTRITO FED