

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 MAY 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2317-SOT-955 y acumulado PAOT-2017-2667-SOT-1088, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: densidad y área libre), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido) en el predio ubicado en calle Las Flores número 347, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de agosto de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: densidad y área libre), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

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: densidad y área libre)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Las Flores número 347, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, se constató



una obra de tres niveles de altura en etapa de acabados; asimismo cuenta con letrero de obra, sin constatar ruido proveniente de las actividades de obra nueva.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno); asimismo, le aplica la norma de ordenación sobre vialidad para Av. Las Flores, tramo F-G de Barranca de Pilares a Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), asignándole la zonificación HC 3/50/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 65841-151SEJU16, expedido el 04 de octubre de 2016, el cual señala la zonificación citada en el párrafo anterior.-----

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	Número de viviendas	Norma
H 3/50/MB	1,137.75 m ²	568.87 m ² (50%)	568.87 m ² (50%)	1,706.61m ²	3	6	Zonificación Primaria
HC 3/50/MB	1,137.75 m ²	568.87 m ² (50%)	568.87 m ² (50%)	1,706.61m ²	3	6	Norma de ordenación sobre vialidad

En virtud de lo anterior, el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 65841-151SEJU16, expedido el 04 de octubre de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Las Flores número 347, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, se constató una obra de tres niveles de altura en etapa de acabados; asimismo cuenta con letrero de obra, sin constatar ruido proveniente de las actividades de obra nueva.-----



Expediente: PAOT-2017-2667-SOT-1088

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-2081-2017 con fecha de recepción 03 de mayo de 2017 y vigente al 03 de mayo de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 65841-151SEJU16, expedido el 04 de octubre de 2016, para un proyecto consistente en: -----

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez		Certificado Folio 65841-151SEJU16	Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-2081-2017
Zonificación	H 3/50/MB	HC 3/50/	H 3/50/MB	H 3/50/MB
Superficie del Terreno	1,137.75 m ²		1,137.75 m ²	1,137.75 m ²
Superficie de desplante	568.87 m ² (50%)		568.87 m ² (50%)	567.21 m ² (567.21%)
Área libre	568.87 m ² (50%)		568.87 m ² (50%)	570.54 m ² (50.15%)
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	1,706.61m ²		1,706.61m ²	1,488.81 m ²
Niveles sobre banquetta	3		3	3
Vivienda	6		6	6

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-2081-2017 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 65841-151SEJU16, expedido el 04 de octubre de 2016, el cual certifica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja una vivienda cada 200 m² de terreno) en tal razón lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número AOB-2081-2017, se apega a la zonificación aplicable al presente caso.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Las Flores número 347, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-2081-2017, para la ejecución de obra nueva para 6 viviendas, en 3 niveles, en una superficie máxima de construcción de 1,488.81 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 570.54 m²



correspondiente al 50.15%, lo cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

3.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Las Flores número 347, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, se constató una obra de tres niveles de altura en etapa de acabados; asimismo cuenta con letrero de obra, sin constatar obstrucción a la vía pública ni ruido proveniente de las actividades de obra nueva.-----

En este sentido, tomando en consideración que no se constataron los hechos denunciados consistentes en obstrucción a la vía pública ni ruido, se solicitó a la persona denunciante proporcionar elementos y pruebas para constatar el ruido derivado de las actividades relacionadas con el predio motivo de denuncia, que permitan determinar contravenciones, lo que se realizó mediante oficio PAOT-05-300/300-8779-2018 de fecha 20 de octubre de 2018; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se tenga respuesta alguna.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Las Flores número 347, Colonia Tlacopac, Delegación Álvaro Obregón, se constató una obra de tres niveles de altura en etapa de acabados; asimismo cuenta con letrero de obra, sin constatar obstrucción a la vía pública ni ruido proveniente de las actividades de obra nueva.-----
2. Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno); asimismo, le aplica la norma de ordenación sobre vialidad para Av. Las Flores, tramo F-G de Barranca de Pilares a Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), asignándole la zonificación HC 3/50/MB (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México 65841-151SEJU16, expedido el 04 de octubre de 2016, en el cual se asentó la zonificación H 3/50/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo



Expediente: PAOT-2017-2667-SOT-1088

de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

4. El predio motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio AOB-2081-2017, para la ejecución de obra nueva para 6 viviendas, en 3 niveles, en superficie máxima de construcción de 1,488.81 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 570.54 m² correspondiente al 50.15%, lo cual se apega a la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy baja una vivienda cada 200 m² de terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, para los efectos precisados

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.-----



1/3
JELN/MBG/AOMP

