



Expediente: PAOT-2019-198-SOT-78

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUN 2019**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-198-SOT-78, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de enero de 2019, 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 la materias de desarrollo urbano(zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, emisión de partículas, disposición inadecuada de residuos e impacto ambiental), por las actividades realizadas en calle Jouvenete número 22, colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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 85 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, emisión de partículas, disposición inadecuada de residuos e impacto ambiental), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y su Reglamento, Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 e impacto urbano)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación **HM 5/40/M** (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón. -----



**Expediente: PAOT-2019-198-SOT-78**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano, consistente en la colocación de la losa del 4 nivel. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 29 de enero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40497-151HAIS17, de fecha 12 de junio de 2017, el cual certifica la zonificación HM 5/40/M (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), para la construcción de hasta 6 viviendas en 5 niveles, con una superficie máxima de construcción de 850.50 m<sup>2</sup>, en el predio con superficie de 283.50 m<sup>2</sup>, conforme a lo siguiente: ---

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
HM/5/40/M	283.50	113.40	40	170.10	60	850.50	6	5
CUZUS 40497-151HAIS17	283.50	113.40	40	170.10	60	850.50	6	5

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción denunciada, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40497-151HAIS17, de fecha 12 de junio de 2017, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.-----

Respecto al impacto urbano, de conformidad con el artículo 86 inciso A), fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las obras que requieren dictamen de impacto urbano para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, son proyecto de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción. -----

Para el caso que nos ocupa, derivado del análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40497-151HAIS17, de fecha 12 de junio de 2017, se desprende que la superficie total por construir para el predio denunciado, es de 850.50 m<sup>2</sup>.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción denunciada no requiere contar con dictamen de impacto urbano, toda vez que dicha obra no es mayor a los 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.-----



Expediente: PAOT-2019-198-SOT-78

## 2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano, consistente en la colocación de la losa del 4 nivel, con letrero con los datos de Registro de Manifestación de Construcción de Obra Tipo "B", con folio 3394-2018.

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 29 de enero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio AOB-5394-2018, vigente del 25 de junio de 2018 al 25 de junio de 2021, para la construcción de 6 viviendas en 5 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 829.10 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 170.10 m<sup>2</sup> y una superficie de área libre de 113.4 m<sup>2</sup> equivalente al 40% de la superficie del predio.

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio AAO/DGODU.19-02-13.003, de fecha 13 de febrero de 2019, remitió copias simples del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio AOB-5394-2018, en los mismos términos que los presentados por el desarrollador, conforme lo siguiente:

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles	Cajones
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
CUZUS 40497-151HAIS17	283.50	113.40	40	170.10	60	850.50	6	5	
RMC AOB-5394-2018	283.50	113.40	40	170.10	60	999.20 total 829.10 snb 170.10 bnb	6	5	9

Al respecto, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5394-2018, vigente al 25 de junio de 2021, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 40497-151HAIS17, expedido el 12 de junio de 2017.

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar



**Expediente: PAOT-2019-198-SOT-78**

la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio AOB-5394-2018 vigente al 25 de junio de 2021. -----

**3. En materia ambiental (ruido, emisión de partículas, disposición inadecuada de residuos e impacto ambiental)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano, consistente en la colocación de la losa del 4 nivel, así como el retiro de residuos de manejo especial, constatando emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción y sin observar emisión de partículas. -----

Al respecto, personal de la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial, emitió dictamen en materia de ruido PAOT-2019-253-DEDPOT-171 de fecha 27 de marzo de 2019, del que se desprende que las emisiones sonoras provenientes del inmueble denunciado generan un nivel de 64.30 dB, las cuales no exceden el límite máximo permisible de 65 dB en el punto de referencia para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

De lo anterior, se desprende que las emisiones de ruido generadas en el predio investigado, no exceden el límite máximo permisible de 65 dB en el punto de referencia para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Respecto a la disposición inadecuada de residuos, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDEMA/DEIRA/SAJAOC-SUB/0047/2019, de fecha 15 de marzo de 2019, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México remitió la declaratoria de cumplimiento ambiental con número de folio 00639/2018, en la cual se presentó el plan de manejo de residuos sólidos. -----

Respecto al impacto ambiental, en el artículo 6 del inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, dispone que las obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional requerirán autorización de Impacto Ambiental. -----

Derivado del análisis del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio AOB-5394-2018, la memoria descriptiva del proyecto en mención, se desprende que la superficie total por construir es de 829.10 m<sup>2</sup>, por lo que la construcción denunciada no requiere contar con dictamen de impacto ambiental. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2019-198-SOT-78

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Jouvenete número 22, colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HM 5/40/M (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40497-151HAIS17, de fecha 12 de junio de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano, consistente en la colocación de la losa del 4 nivel, con letrero con los datos de Registro de Manifestación de Construcción de Obra Tipo "B", con folio 3394-2018; así como el retiro de residuos de manejo especial, constatando emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción y sin observar emisión de partículas. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio AOB-5394-2018, vigente al 25 de junio de 2021, para la construcción de 6 viviendas en 5 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 829.10 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 170.10 m<sup>2</sup> y una superficie de área libre de 113.4 m<sup>2</sup>, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40497-151HAIS17, de fecha 12 de junio de 2017.----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio AOB-5394-2018, vigente al 25 de junio de 2021.-----
5. La construcción denunciada no requiere contar con dictamen de impacto urbano, ni dictamen de impacto ambiental conforme a la normatividad aplicable. -----
6. El predio denunciado cuenta con declaratoria de cumplimiento ambiental con número de folio 00639/2018, en la cual se presentó el plan de manejo de residuos sólidos. -----
7. Las emisiones de ruido generadas en el predio investigado, no exceden el límite máximo permisible de 65 dB en el punto de referencia para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013
8. Durante los reconocimientos de hechos denunciados, no se constataron emisión de partículas derivadas de los trabajos de construcción. -----

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



**Expediente: PAOT-2019-198-SOT-78**

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón 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.-----

JANC/IGP/EBP