



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 JUL 2016

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 fracciones III, 30 Bis 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-2015-2299-SOT-905, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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), ambiental (emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera), por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Cafetales, número 1905 (antes 39), Colonia Rinconada Coapa 2ª Sección, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de agosto 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva), ambiental (emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera), como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y 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.- Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 13 de agosto de 2010, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3





niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre); así también le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** del tramo p-p' Calzada del Hueso a Anillo Periférico Sur, correspondiéndole la zonificación **HC/3/40/MB** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, y densidad MB (Muy Baja) una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno), en donde **el uso del suelo para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentra PROHIBIDO.** -----

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 **44632-151FLXO15**, de fecha 26 de mayo de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual el aprovechamiento del uso del suelo en la zonificación **HC/3/40/MB**, para **minisúperes, tiendas de abarrotes, tiendas de equipos electrónicos, mercados, bazares y venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco**, entre otros, **se encuentra permitido únicamente en planta baja y para tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentra prohibido.** -----

Cabe señalar que, la zonificación **HC (Habitacional con Comercio en planta baja)** **permite el comercio única y exclusivamente en planta baja** y que el aprovechamiento del uso del suelo deberá sujetarse a lo establecido en la **Tabla de Usos de Suelo** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva conformada por 2 niveles y un sótano, con un avance aproximado del 90%, en donde la planta baja cuenta con 4 locales comerciales y el primer nivel no presenta características físicas referentes a un proyecto de uso habitacional, toda vez que, no cuenta con muros divisorios y no se observan instalaciones que cumplan los estándares para dicho uso. -----

2.- Construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles y un sótano con características de plaza comercial, con avances del 90% aproximadamente, se observó la planta baja para habilitación de 4 locales comerciales y **se presume que el primer nivel tendrá uso comercial**; toda vez que, no se observaron muros divisorios que evidencien la construcción de viviendas. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, antecedentes que amparen la legalidad de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio objeto de investigación. Al respecto, dicha Dirección General informó que se cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B registro **RG/TL 1610/15** de fecha 7 de julio de 2015, para la edificación de un inmueble conformado de un sótano y 2 niveles, en donde la planta baja será destinado para 4 locales comerciales y el primer nivel para la construcción de 5 viviendas, superficie del predio de 1,596.31 m², superficie de desplante de 920.14 m², superficie total por construir de 3,034.38 m² y área libre de 676.17 m² (42.36%), al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del





Suelo número de folio **44632-151FLXO15**, de fecha 26 de mayo de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que, el desarrollador presentó en copia simple las documentales que amparan la construcción objeto de investigación, las cuales se describen en el párrafo que antecede, así como la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----

No obstante lo anterior, se llevó a cabo el análisis de las documentales presentadas por el desarrollador y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan; identificando **inconsistencias** respecto al número de viviendas; toda vez que, en la Manifestación de Construcción, se registran **5 viviendas** a construir, mientras que en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico se proyectan **6 viviendas**, tal como se muestra en el cuadro siguiente. -----

CUZUS	RMC	MEMORIA DESCRIPTIVA			PLANOS		
Folio 44632-151FLXO15	RG/TL/1610/15	Fideicomiso 1688			Concepto y superficie		
H/3/40/MB HC/3/40/MB	Superficie el predio: 1,596.21 m²	Área total del predio: 1,596.31 m²			Área total del predio: 1,596.31 m²		
Sup. De construcción máxima permitida: 2,873.358 m² Sup. Máxima para Comercio y Servicios Básicos permitida Únicamente en Planta Baja: 957,766 m²	Superficie de desplante: 920.14 m²	Área de desplante: 920.14 m²			Área de desplante: 920.14 m² 37.64%		
	Superficie total por construir: 3,034.38 m²	Superficie total de construcción: 3,034.38 m²			Superficie total de construcción: 3,034.38 m²		
	Estacionamiento cubierto: 1,222.97 m²	Superficie de construcción S.N.B 1,222.97 m²			Superficie de construcción S.N.B 1,222.97 m²		
Norma Particular Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60 m². (3).	Número de niveles: 2	Sup. Construida S.N.B 1,811.41	Uso comercio: 920.14	Uso Habitacional 891.27	Sup. Construida S.N.B 1,811.41	Uso comercio: 920.14	Uso Habitacional 891.27
		Número de niveles: 2			Número de niveles: 2		
	Número de cajones de estacionamiento: 48	Cajones de estacionamiento: 48			Cajones de estacionamiento: 49		
	Número de viviendas: 5	Número de viviendas: 6			Número de viviendas: 6		
	Número de						





Expediente: PAOT-2015-2299-SOT-905

	Sótanos: 1	Número de Sótanos: 1	Número de Sótanos: 1
	Área Libre: 676.17 (42.36%)	Área Libre: 676.17 (42.36%)	Área Libre: 676.17 (42.36%)

Situación por la que, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva) al inmueble objeto de investigación, sin que a la fecha de la emisión de la presente resolución se cuente con su respuesta; por lo que le corresponde a dicha Dirección General, instruir visita de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, información respecto a modificaciones a la Manifestación de Construcción Tipo "B" registro **RG/TL/1610/15**, por parte del interesado. -----

Al respecto, dicha Dirección General, informó a esta Subprocuraduría que realizó **Visita Técnica** al predio objeto de investigación, durante la cual detectó las siguientes incongruencias: -----

1. Los trabajos de construcción aún después de ingresar el Aviso de Terminación de Obra, continúan en el predio. -----
2. De conformidad con lo dispuesto en la Norma de Ordenación General N° 7, para usos distintos al habitacional, la altura en entrepiso deberá ser máximo de 4.50m, sin embargo en la visita, se constató que esta disposición, no se cumple, ya que se observó que el entrepiso que se desarrolla es de aproximadamente 6.00m. -----
3. La escalera que conecta con el piso superior y el sótano de estacionamiento sigue en construcción, no hay iluminación, los cajones de estacionamiento no han sido marcados, no cuentan con señalizaciones ni protecciones a muros y columnas. -----
4. No es posible determinar la definición de la distribución y habitabilidad de las viviendas manifestadas, para uso habitacional. -----
5. En la Manifestación de Construcción, se registran 5 viviendas a construir, mientras que en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico se proyectan 6 viviendas. -----

En razón de las incongruencias encontradas, la citada Dirección General, realizó prevención de ley al constructor, ya que en tales condiciones se incumple el artículo 46 TER del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informar el estado que guarda el procedimiento de prevención de ley. -----





Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- En materia ambiental (emisiones sonoras y de partículas a la atmósfera)

La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, elaboró Estudio de Medición de Emisiones Sonoras, de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**, concluyendo que las actividades de construcción generan un nivel sonoro continuo de **69.44 dB(A)**, el cual **excede en 4.44 dB(A)** el límite máximo permisible de **65.00dB(A)** en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en dicha Norma. -----

Por lo que, le corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la **NADF-005-AMBT-2013**, imponer las medidas de seguridad e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 Avenida Cafetales, número 1905 (antes 39), Colonia Rinconada Coapa 2ª Sección, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 13 de agosto de 2010, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre); así también le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** del tramo p-p' Calzada del Hueso a Anillo Periférico Sur, correspondiéndole la zonificación **HC/3/40/MB** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, y densidad MB (Muy Baja) una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para **minisúperes, tiendas de abarrotes, tiendas de equipos electrónicos, mercados, bazares y venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco**, entre otros, **se encuentra permitido únicamente en planta baja** y para **tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales se encuentra prohibido**. -----
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número de folio **44632-151FLXO15**, de fecha 26 de mayo de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para las zonificaciones arriba descritas, permitiéndole a la segunda, una superficie máxima de construcción 2,873.358 m²,





para **comercio y servicios básicos permitidos únicamente en planta baja** de 957.766 m² con 8 viviendas máximas permitidas. -----

3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva conformada por dos niveles y un sótano, con un avance aproximado del 90%, en donde la planta baja cuenta con 4 locales comerciales y el **primer nivel no presenta características físicas referentes a un proyecto de uso habitacional**, toda vez que, no cuenta con muros divisorios y no se observan instalaciones que cumplan los estándares para dicho uso. -----
4. Los trabajos de obra se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción "Tipo B" registro **RG/TL/1610/15**, de fecha 26 de mayo de 2016, para la edificación de un inmueble conformado por un sótano y dos niveles, en donde la planta baja será destinado para 4 locales comerciales y el primer nivel para la construcción de 5 viviendas, en una superficie del predio de 1,596.31 m², superficie de desplante de 920.14 m², superficie total por construir de 3,034.38 m² y área libre de 676.17 m² (42.36%). -----
5. Se identificaron **inconsistencias** respecto al número de viviendas; toda vez que, en la Manifestación de Construcción, se registran **5 viviendas** a construir, mientras que en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico se proyectan **6 viviendas**. Así también del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que lo ejecutado no corresponde a lo registrado. -----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó que realizó **Visita Técnica** al predio objeto de investigación, detectando entre otras incongruencias, que los trabajos de construcción continúan después de ingresar el Aviso de Terminación de Obra, la altura del entrepiso es de 6.00m aproximadamente, lo cual incumple lo dispuesto en la Norma de Ordenación General N° 7; y que no es posible determinar la distribución y habitabilidad de las viviendas manifestadas, para uso habitacional. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instruir visita de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Los trabajos de obra generan un nivel sonoro de **69.44 dB(A)**, el cual excede en 4.44 dB(A) el límite máximo permisible de **65.00dB(A)** en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México **NADF-005-AMBT-2013**. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la





NADF-005-AMBT-2013, imponer las medidas de seguridad e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMG/MP/ALOB

