



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 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 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-2015-1934-SOT-734 y acumulado PAOT-2016-326-SOT-108, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de julio 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto vial), en materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios) y en materia ambiental (ruido) derivado de las actividades que se realizan en Cerrada de las Flores Número 31, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de julio de 2015.-----

Asimismo, con fecha 5 de febrero de 2016, 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 desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) derivado de las actividades de obra que se realizan en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de febrero de 2016.-----

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la ubicación correcta del lugar de los hechos denunciados es Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento 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 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 desarrollo urbano (zonificación e impacto vial), en materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios) y en materia ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley de Aguas de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1934-SOT-734
y acumulado PAOT-2016-326-SOT-108**

NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de Desarrollo urbano

A. Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se observó un predio con pendiente ascendente, donde se llevaban a cabo actividades de construcción de una obra nueva de cuerpos constructivos con un avance aproximado del 65%, hasta ese momento de 4 niveles de altura. Se observó letrero de obra que indicaba Registro de Manifestación de Construcción sin que se señalara el número de folio del mismo.-----



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 14 de abril de 2016, donde se observa la construcción del inmueble de referencia con 4 niveles de altura.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo de 2011.-----

Asimismo, personal de adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2016-276-DEDPOT-161, de fecha 9 de junio de 2016, la cual concluye que el inmueble ubicado en Calle Las Flores





número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), toda vez que cuenta con 4 niveles de altura, lo que sobrepasa la misma en un nivel de altura.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1276/2016 el 13 de mayo de 2016, en el predio motivo de denuncia respecto al cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón por cuan hace al número de niveles permitidos, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre de construcción y el número de viviendas máximas permitidas, toda vez que se construyó un nivel adicional a lo permitido por la zonificación señalada en el Programa Delegacional citado. -----

En razón de lo anterior, el inmueble construido en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, no se apeg a la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno), toda vez que se cuenta con 4 niveles de altura, lo que rebasa en un nivel la citada zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1276/2016, en el que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, toda vez que existe un excedente de un nivel de altura en el predio de interés, imponiendo, en su caso, las sanciones correspondientes. -----

B. Impacto Vial

Al respecto, los artículos 76 y 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México mandata que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, (entre los que se considera el impacto vial) por alguna obra privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1542-2015, con fecha de recepción 26 de marzo de 2015 y vigente al 26 de marzo de 2018, para la construcción de una obra nueva de 30 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueta de 3,000 m². -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, no requiere de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m², por lo tanto no requiere estudio de impacto vial. -----





2.- En materia de Construcción

A. Obra Nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se observó un predio con pendiente ascendente, donde se llevaban a cabo actividades de construcción de una obra nueva de cuerpos constructivos con un avance aproximado del 65%, hasta ese momento de 4 niveles de altura. Se observó letrero de obra que indicaba Registro de Manifestación de Construcción sin que se señalara el número de folio del mismo.-----

Derivado, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1542-2015, con fecha de recepción 26 de marzo de 2015 y vigente al 26 de marzo de 2018, para la construcción de una obra nueva de 30 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueta de 3,000 m². -----

Sin embargo, de la consulta realizada al expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B AOB-1524-2015 en la Delegación Álvaro Obregón, se identificó en el plano arquitectónico clave A2-01 (corte 01 y 02) que el proyecto arquitectónico a construir cuenta con un cuarto nivel de altura el cual es habitable. -----

En este sentido, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instauro procedimiento administrativo con número de expediente 066/UDVO/2016 en el predio motivo de denuncia, toda vez que se incumple con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B AOB-1524-2015 y que de la revisión del plano arquitectónico con clave A2-01 (corte 01 y 02) se desprende que el proyecto arquitectónico a construir cuenta con un cuarto nivel de altura el cual es habitable. -----

En virtud de lo anterior, la obra ejecutada en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón no se apega al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1542-2015, toda vez que se construyó un inmueble de 4 niveles de altura y no así de 3 niveles, adicionalmente, de la revisión al plano arquitectónico clave A2-01 (corte 01 y 02) se desprende que el proyecto arquitectónico a construir cuenta con un cuarto nivel de altura el cual es habitable, por lo que existe un excedente de un nivel adicional, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón substanciar el procedimiento 066/UDVO/2016 en particular respecto a cumplir lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción en cita, imponiendo las sanciones correspondientes. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación que los trabajos ejecutados se apeguen a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1542-2015, toda vez que se ejecutaron 4 niveles de altura. -----

B. Factibilidad de servicios

La Ley de Aguas de la Ciudad de México precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales,





industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación; en el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios DESU/1011328/2014 F-0673/14 de fecha 20 de octubre de 2014, emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para un proyecto de 30 viviendas en 4,869.41 m² de construcción, debiendo cumplir con las condicionantes consistentes en la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. -----

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios DESU/1011328/2014 F-0673/14 de fecha 20 de octubre de 2014 para un proyecto de 30 viviendas en 4,869.41 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que en el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cuente con el sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, aprobado por ese Sistema de Aguas y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. -----

3.- En materia ambiental (ruido)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos, en los que se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón se llevaban a cabo trabajos de construcción de una obra nueva donde se generaba ruido derivado de maniobras con el material de la construcción. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió estudio de emisiones sonoras PAOT-2016-166-DEDPOT-088, señalando que se realizó medición de ruido de los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio motivo de denuncia, obteniendo como resultado que el ruido de fondo, en este caso el generado por la vialidad (Calle Las Flores) es mayor al ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el lugar, toda vez que el ruido generado por los automóviles de Calle Las Flores y por otra construcción ubicada al norte del predio de referencia es mayor al generado por los trabajos de construcción del predio motivo de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, se considera que el ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón es menor al ruido de fondo (es decir, el ruido generado por el tránsito de la Calle Las Flores) es mayor al generado por el predio motivo de denuncia por lo que no es posible determinar incumplimiento en materia ambiental (ruido) conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 vigente. -----

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



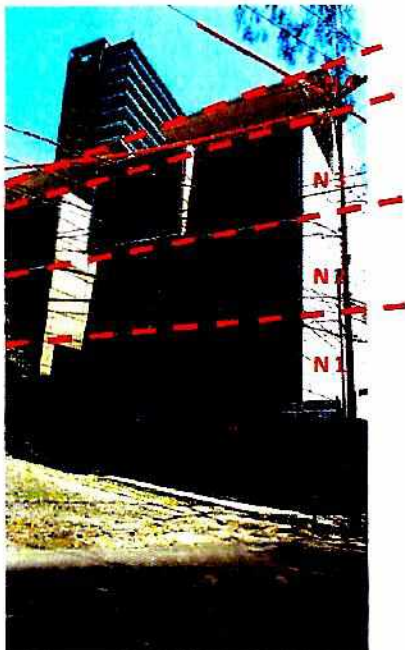


**Expediente: PAOT-2015-1934-SOT-734
y acumulado PAOT-2016-326-SOT-108**

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 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, se observó un predio con pendiente ascendente, donde se llevaban a cabo actividades de construcción de una obra nueva de cuerpos constructivos con un avance aproximado del 65%, hasta ese momento de 4 niveles de altura. Se observó letrero de obra que indicaba Registro de Manifestación de Construcción sin que se señalara el número de folio del mismo.-----



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 14 de abril de 2016 donde se observan la construcción de cuerpos constructivos por la Cerrada las Flores de 4 niveles de altura.



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 14 de abril de 2016 donde se observa por calle Las Flores la construcción de cuerpos constructivos de 4 niveles de altura.



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 14 de abril de 2016 donde se observa un letrero de obra sin referir el número de folio del Registro de manifestación de Construcción.

2. Al inmueble de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón vigente, le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), por lo que al contar con 4 niveles de altura no se apega a la zonificación aplicable.-----
3. Con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1276/2016, en





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1934-SOT-734
y acumulado PAOT-2016-326-SOT-108**

el que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, toda vez que existe un excedente de un nivel de altura en el predio de interés, imponiendo, en su caso, las sanciones correspondientes.-----

4. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de investigación no se apegan al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1542-2015, toda vez que se construyó un inmueble de 4 niveles de altura y no así de 3 niveles, adicionalmente, de la revisión a planos arquitectónicos clave A2-01 (corte 01 y 02) se desprendió que el proyecto arquitectónico a construir cuenta con un cuarto nivel de altura el cual es habitable -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón substanciar el procedimiento 066/UDVO/2016 en particular respecto a cumplir lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B AOB-1524-2015, imponiendo las acciones legales procedentes a efecto de que los trabajos de obra no continúen en el lugar.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación que los trabajos ejecutados se apeguen a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-1542-2015, toda vez que se ejecutaron 4 niveles de altura. -----
7. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores de Obras y Corresponsables, a través de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1683, por las razones de hecho y derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se registró Manifestación de Construcción tipo B, para un proyecto de 30 viviendas en 3 niveles y se está efectuando un inmueble de 4 niveles de altura, excediendo por un nivel de altura a lo registrado y por un nivel de altura de lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.-----
8. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, no requiere de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m², por lo tanto no requiere estudio de impacto vial. -----
9. Las actividades de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios DESU/1011328/2014 F-0673/14 de fecha 20 de octubre de 2014 para un proyecto de 30 viviendas en 4,869.41 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que en el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cuente con el sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, aprobado por ese Sistema de Aguas y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. -----
10. El ruido generado por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Las Flores número 43, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón es menor al ruido de fondo (es





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1934-SOT-734
y acumulado PAOT-2016-326-SOT-108**

decir, el ruido generado por el tránsito de la Calle Las Flores) es mayor al generado por el predio motivo de denuncia por lo que no es posible determinar incumplimiento en materia ambiental (ruido) conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 vigente.-----

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 las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

