



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4194-SOT-915

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 ABR 2023**

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4194-SOT-915, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de agosto de 2021, 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: niveles) y ambiental (ruido y olores) en el inmueble ubicado en Avenida Barranca del Muerto número 221, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 19 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio, y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan antes las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por Causas de Fuerza mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y ambiental (ruido y olores) como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental



Expediente: PAOT-2021-4194-SOT-915

de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NAFD-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

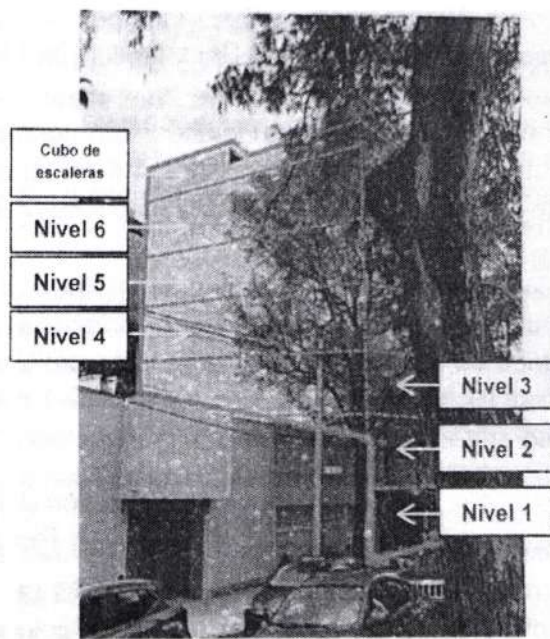
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y ambiental (ruido y olores)

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida Barranca del Muerto número 221, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble de 6 niveles de altura de reciente construcción, con características de uso de oficinas, con una construcción adicional sobre la azotea, que por sus características físicas corresponde al cubo de escaleras. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, emisiones sonoras ni olores. -----



Fachada sur



Costado Poniente

Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de julio de 2022.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad, con frente a Avenida Barranca del Muerto, en el tramo "B-N" de Anillo Periférico a Circuito Interior Río Mixcoac, que le confiere la zonificación



Expediente: PAOT-2021-4194-SOT-915

HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z (lo que indique la zonificación del programa). -----

Aunado a lo anterior, la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", establece "(...) *las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido (...)*". -----

En este sentido, si bien es cierto que existe una construcción adicional en el nivel de azotea, también lo es que por sus características físicas corresponde al cubo de escaleras, por lo que, al encontrarse dentro de los supuestos de la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", no cuantificará como nivel adicional, por lo que la construcción cuenta con 6 niveles de altura cuantificables. -----

En conclusión, se constató un inmueble de 6 niveles de altura de reciente construcción, con características de uso de oficinas, con una construcción adicional sobre la azotea, que corresponde al cubo de escaleras, por lo que dicha obra cumple con la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, es decir, HO/6/20/Z que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad, con frente a Avenida Barranca del Muerto, en el tramo "B-N". -----

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, 85 fracción X y 89 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. Se constató un inmueble de 6 niveles de altura de reciente construcción, con características de uso de oficinas, con una construcción adicional sobre la azotea, que por sus características físicas corresponde al cubo de escaleras, por lo que, al encontrarse dentro de los supuestos de la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", no cuantificará como nivel adicional, por lo que la construcción cuenta con 6 niveles de altura cuantificables, sin constatar actividades de construcción, emisiones sonoras ni olores. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad, con frente a Avenida Barranca del Muerto, en el tramo "B-N" de Anillo Periférico a Circuito Interior Río Mixcoac, que le confiere la zonificación -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-4194-SOT-915

HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z (lo que indique la zonificación del programa). -----

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. -----

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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMHV