



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 SEP 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-3235-SOT-1433 y acumulados PAOT-2015-1924-SOT-728 y PAOT-2015-1926-SOT-729, relacionados con la denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2014-3235-SOT-1433

Con fecha 3 de diciembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) *OBRA EN CONSTRUCCIÓN TRABAJANDO HASTA LAS 2:00 am, CON EXCESO DE RUIDO AMBIENTAL (...)*" en el predio ubicado en Calle San Jerónimo, número 372, Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.-----

Expediente PAOT-2015-1924-SOT-728

Con fecha 3 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución *que "(...) SE ESTA (sic) CONSTRUYENDO UN EDIFICIO FRENTE AL NÚMERO 389 DE AVE SAN JERONIMO EJE 10 SUR CON IRREGULARIDADES DEBIDO A (sic) USO DE SUELO ES DE MÁXIMO 4 PISOS Y ESTE (sic) SERÁ DE 11 PISOS. LA OBRA HA SIDO CLAUSURADA EN MÚLTIPLES OCASIONES SIEN (sic) EMBARGO SIGUEN CONSTRUYENDO (...)"*, en Avenida San Jerónimo número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.-----

Expediente PAOT-2015-1926-SOT-729

Con fecha 3 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución *que "(...) Sobre Ave San Jerónimo a la altura del 389 se está construyendo un edificio que viola la cantidad de pisos permitidos para*





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

construcción en la zona. Ya en innumerables (sic) ocasiones se le han puesto sellos de suspensión (sic) y al poco tiempo continúa levantando nuevos pisos (...)", en Avenida San Jerónimo número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente PAOT-2014-3235-SOT-1433

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha 5 de enero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), obra nueva (construcción) y ambiental (ruido) por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle San Jerónimo, número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 9 de febrero de 2015, mediante correo electrónico.-----

Expediente PAOT-2015-1924-SOT-728

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 15 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), en Avenida San Jerónimo número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, el cual se notificó el 17 de julio del año en curso, mediante correo electrónico.-----

Expediente PAOT-2015-1926-SOT-729

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 15 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), en Avenida San Jerónimo número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, el cual se notificó el 16 de julio del año en curso mediante correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SÉPTIMO, respectivamente, de los acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de diciembre de 2014: Se observó un predio en el que se desplanta un cuerpo constructivo de 8 niveles de altura y preparación para un nivel adicional, el cual está realizado a base de marcos rígidos y entrepisos de losa reticular, observando en el octavo nivel una grúa. No se observó letrero





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

con datos de la obra. Se percibió la emisión de ruido proveniente de actividades de martilleo sobre metal, por lo que se realizó un Estudio de emisiones sonoras.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de junio de 2015: Se observó una construcción de 8 niveles de altura con preparación para un nivel adicional y en el octavo nivel se encuentran habilitados tapias de tirante, asimismo se observa el armado de columnas y habilitado de cimbra, se perciben emisiones sonoras propias de la obra. ----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2015: se observó una construcción de 8 niveles de altura y la preparación para un nivel adicional, observando en la zona de acceso aproximadamente 30 sellos con la leyenda clausurado con el expediente INVEADF/OV/DUYUS/287/2015 impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, durante la diligencia no se constaron actividades de construcción ni personas al interior del inmueble, por lo que no se constató la emisión de ruido.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró el oficio PAOT-05-300/300-3048-2015 de fecha 15 de julio de 2015 dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, y/o Propietario del predio ubicado en Calle San Jerónimo número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha 3 de septiembre de 2015, una persona que se ostentó como representante legal de la Razón Social denominada ZKC OFFICES, S.A.P.I DE C.V., atendió el requerimiento, informando que se encuentra en estado de suspensión de desde el 7 de julio de 2015. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-539-2015, de fecha 30 de enero de 2015), informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo. Mediante oficio DGODU/CDU/0222/2015, con fecha de recepción 5 de marzo de 2015, en esta Entidad, se informó la existencia de la siguiente documentación: 1.- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio AOB-3197-2013 con fecha de recepción del 14 agosto de 2013 y vencimiento al 7 de agosto de 2015, 2.- Memoria Descriptiva del Proyecto, 3.- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1999/12 y 4.- Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con folio 745-151ZARO13 emitido el 18 de enero de 2013.-----

A la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón.- (ofs. PAOT-05-300/300-540-2015 y PAOT-05-300/300-3051-2015, de fecha 30 de enero y 15 de julio, ambos de 2015), realizar visita de verificación en materia





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

de construcción. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/3045/2015 de fecha 27 de julio de 2015, informó que con fecha 4 de noviembre de 2014, se ejecutó orden de visita de verificación 604/14, en fechas 6 y 27 del mismo mes y año, se acordó la suspensión como medida de seguridad y se retiraron los sellos, y posteriormente en fecha 17 de marzo de 2015, se ejecutó orden de visita de verificación complementaria, la cual se encuentra en proceso de valoración y calificación.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-541-2015 y PAOT-05-300/300-3587-2015, de fecha 30 de enero y 29 de julio, ambos de 2015), realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1697/2015, de fecha 17 de marzo de 2015, informó que en fecha 19 de febrero de 2015, el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, ejecutó la orden de visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/287/2015. -----

A la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3050-2015, de fecha 30 de julio de 2015), informar el estado que guarda el procedimiento iniciado con la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/287/2015, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa correspondiente. Mediante el oficio INVEADF/CJ/DC/1284/2015, de fecha 17 de julio de 2015, informó que emitió la Resolución Administrativa del expediente INVEADF/OV/DUYUS/287/2015 de fecha 25 de marzo de 2015, en la que se resolvió imponer como sanción multa, clausura temporal y la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banquetta siendo notificada e impuesto el estado de clausura el diecisiete de abril de dos mil quince.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-542-2015, de fecha 30 de enero de 2015), informar si emitió Certificado Único de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de interés. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/6209/2015, recibido el 13 de abril de 2015, informó que entre otros, se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 745-151ZARO13 para el predio de interés. -----

A la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-543-2015, de fecha 30 de enero de 2015), instrumentar las acciones de inspección y vigilancia ambiental respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones de ruido, de conformidad con la NADF-005-AMBT-2006. Mediante el oficio número SEDEMA/DEVA/CIAFM/2802/2015 de fecha 24 de marzo de 2015, informó que realizó visita de inspección observando trabajos de aparentado (lijado de tipo manual en columnas y trabes) y una grúa sin operar, sin constatar trabajos de construcción por lo que no realizó estudio de emisiones sonoras.-----

Al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3049-2015, de fecha 21 de julio de 2015), si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio de interés. Mediante el oficio número GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1043770/2015 de fecha 13 de agosto de 2015, informó que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, para el predio en comento con número de oficio SACMEX F-0304/13DESU/1017879/2013, para oficinas y locales comerciales en 4,855.63 m² sobre el nivel de banqueta. -----

La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, realizó el Estudio de Medición de Emisiones Sonoras con folio IT-SOT-006-2015 de fecha 14 de enero de 2015. ---

Informe a las personas denunciantes

Mediante los oficios PAOT-05-300/320-3052-2015, PAOT-05-300/320-4675-2015 y PAOT-05-300/320-4676-2015, de fechas 15 de julio y 26 de agosto, todos de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a su denuncia, mismos que fueron notificados en fechas 16 de julio, 28 y 31 de agosto, de 2015, mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

En el caso que nos ocupa, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

Asimismo, en su artículo 70 fracción I y II del citado ordenamiento establece que recibido el aviso de terminación de obra, la Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación, en los términos del artículo 68 de este Reglamento; dicha autorización se otorgará previa presentación del aviso de terminación de obra, y la Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre que se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento y las características de la manifestación de construcción registrada. -----

Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, asigna al predio investigado la zonificación H 2/70/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre: densidad restringida: 1 vivienda cada 1000 m² de la superficie total del terreno) y HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno) por Norma de Ordenación sobre la Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur), tramo W-X, de Periférico a: Avenida Revolución.-----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 745-151ZARO13 emitido el 18 de enero de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior, así como la construcción de comercio en una superficie de 650 m² y oficinas en una superficie de 4,970 m² para una superficie total de construcción de 5,620 m², en la totalidad del predio.-----

Asimismo, obra en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 3197-2013 ante la Ventanilla Única Delegacional, recibida el 14 de agosto de 2013 vigente al 7 de agosto 2015, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Número de niveles
1,161.01 m ²	678.39 m ² (58.43%)	492.62 m ² equivalente al (42.60%)	9,988.78m ²	4,474.18 m ²	5,514.60 m ² (5 b.n.b)	7

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar que se observó una construcción de 8 niveles de altura y la preparación para un nivel adicional, el cual exhibía en la zona de acceso aproximadamente 30 sellos con la leyenda clausurado.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

Ahora bien, por Norma de Ordenación sobre la Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur), tramo W-X, de Periférico a: Avenida Revolución, al predio de mérito le aplica la zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), se permite lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Área libre (40%)	Superficie de desplante	Desplante 60% x número de niveles
1,161.01m ²	464.40 m ²	(1,161.01- 464.40) = 696.61 m ²	(696.61) * (8)= 5572.88 m ²

De acuerdo a la zonificación aplicable en el predio se permiten 8 niveles de altura, 5572.8 m² de superficie máxima de construcción, desplantándose en 696.61 m² de superficie, siendo necesario proporcionar el 40% igual a 464.40 m² de área libre, sin embargo, existen inconsistencias en el proyecto toda vez que se registraron 7 sobre nivel de banquetas, en la Manifestación de Construcción tipo B con folio 3197-2013, conforme a la zonificación y se constató que la edificación cuenta con 8 niveles y la preparación de un nivel 9. -----

Ahora bien, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, inició procedimiento verificación bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/287/2015, recayéndole la Resolución Administrativa de fecha 25 de marzo de 2015, en la que se resolvió imponer como sanción multa, clausura total temporal y la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banquetas, siendo notificada e impuesto el estado de clausura el diecisiete de abril de dos mil quince; no obstante lo anterior, por exceder un nivel la altura permitida (noveno nivel), se le requirió realizar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación).-----

Por su parte, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutó orden de visita de verificación 604/14, y verificación complementaria, la cual se encuentra en proceso de valoración y calificación, por lo que corresponde a dicha Autoridad substanciar el procedimiento 604/14, imponer las medidas y sanciones aplicables, toda vez que lo que se construyó no es coincidente con lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio 3197-2013. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, otorgar el visto bueno de uso y ocupación a la obra de referencia únicamente si se cumple la zonificación permitida y con lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio 3197-2013, conforme a lo dispuesto al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----





En materia ambiental (ruido)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé en su artículo 86 que las edificaciones y obras que generen, entre otros, ruidos, se sujetarán a este Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.-----

En este sentido, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal en sus artículos 123 y 151, establece entre otros aspectos, que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones y quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas correspondientes.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, establece como límites máximos permisibles de emisiones sonoras 65 dB(A) para un horario de 06:00 a 20:00 horas y 62 dB(A) para un horario de 20:00 a 06:00 horas, mismos que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.-----

En razón de lo anterior, la Dirección de Estudios Dictámenes y Peritajes adscrita a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras en el que se obtuvo un resultado de 79.27 dB (A), excediendo el máximo de 65 dB (A) permitido para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal, por lo que se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal realizar visita de inspección, sin embargo durante la diligencia observó trabajos de aparentado (lijado de tipo manual en columnas y trabes) y una grúa sin operar, sin constatar trabajos de construcción por lo que no realizó Estudio de Emisiones Sonoras.-----

En el último reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar que se observó que el predio exhibía en la zona de acceso aproximadamente 30 sellos con la leyenda clausurado, sin constatar actividades de construcción ni personas en el interior del inmueble.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 372, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, le aplica la zonificación HM/8/40/M (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno) por Norma de Ordenación sobre la Vialidad para Avenida San Jerónimo (Eje 10 Sur), tramo W-X, de Periférico a: Avenida Revolución.-----
2. El proyecto contó con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 745-151ZARO13 emitido el 18 de enero de 2013, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde se asentó que le aplica al predio investigado la zonificación HM/8/40/M (Habitacional





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno), se permite la construcción de comercio en una superficie de 650 m² y oficinas en una superficie de 4,970 m² para una superficie total de construcción de 5,620 m², en la totalidad del predio, el cual se utilizó para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio 3197-2013.-----

3. El proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción número tipo B con folio 3197-2013, de fecha de recepción de 14 de agosto de 2013 y de vencimiento 7 de agosto de 2015, para la construcción de oficinas, locales comerciales, y servicios en 7 niveles sobre nivel de banqueta y 5 niveles bajo el nivel de banqueta, 9,988.78 m² de superficie total de construcción, de los cuales 4,474.18 m² sobre nivel de banqueta y 5,514.60 m² bajo el nivel de banqueta, 492.62 m² de área libre, sin embargo, en el reconocimiento de hechos se identificó una edificación de 8 niveles y la construcción del nivel 9, lo que no se ajusta a la zonificación aplicable.-----
4. Existen inconsistencias en el proyecto toda vez que se registraron 7 niveles sobre el nivel de banqueta ante la Delegación, en la Manifestación de Construcción tipo B con folio 3197-2013, conforme a la zonificación aplicable se permiten 8 niveles y personal adscrito a esta Entidad constató que la edificación cuenta con 8 niveles y la preparación del nivel 9. -----
5. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, inició el procedimiento verificación bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/287/2015, recayéndole la Resolución Administrativa de fecha 25 de marzo de 2015, en la que se resolvió imponer como sanción: multa, clausura total temporal y la demolición de la superficie excedida sobre nivel de banqueta, siendo notificada e impuesto el estado de clausura el diecisiete de abril de dos mil quince. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) toda vez que el proyecto investigado excede en un nivel lo máximo permitido en la zonificación HM/8/40/M, así como imponer las medidas y sanciones aplicables. -----
7. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, ejecutó orden de visita de verificación 604/14, y verificación complementaria, la cual se encuentra en proceso de valoración y calificación, por lo que corresponde a dicha Autoridad substanciar el procedimiento 604/14, e imponer las medidas y sanciones aplicables, toda vez el proyecto investigado que excede en un nivel lo máximo permitido en la zonificación HM/8/40/M. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, otorgar el visto bueno de uso y ocupación a la obra investigada únicamente si se cumple la zonificación permitida y lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B con folio 3197-2013, conforme a lo dispuesto al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
9. Se identificaron emisiones sonoras incumpliendo la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, por lo que se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3235-SOT-1433
Y ACUMULADO PAOT-2015-1924-SOT-728
PAOT-2015-1926-SOT-729**

Medio Ambiente del Distrito Federal realizar visita de inspección, sin embargo durante la diligencia no constató trabajos de construcción por lo que no realizó Estudio de Emisiones Sonoras. -----

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 del Distrito Federal.---

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica, ambas en la Delegación Álvaro Obregón, así como a las coordinaciones de Verificación Administrativa y Jurídica, ambas del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.
Presente

JEI/N/MMS/ACC



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5235 0750, ext. 13320 y 13311
Página 10 de 10