RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 OCT 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-2016-962-SOT-358 y acumulados PAOT-2016-982-SOT-364 y PAOT-2016-990-SOT-367, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de abril de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que la "(...) *constructora Urbano Park esté planeando hacer un alto edificio de muchos pisos en un terreno bastante pequeño (...) Creo que tendría un impacto ambiental excesivo y muy negativo el permitir un enorme edificio más en medio de una zona de por sí excesivamente saturada (...) en promedio de 500 departamentos cada uno en dos cuadras tan solo (...) agregará más carga en los servicios como agua basura vialidad (sic)*", en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de abril de 2016. ----------

Con fecha 11 de abril de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "*(...) La realización de complejo habitacional de 21 pisos URBAN PARK*", en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 20 de abril de 2016. ----------

Con fecha 13 de abril de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que el "(...) *responsable del desarrollo de una unidad habitacional para Urbano Park proyecta un edificio que aumentará la densidad poblacional en la Zona. Este proyecto perjudica las viviendas circundantes ya que obstruye la luz natural compromete el suministro de agua potable y dificulta la circulación al aumentar el flujo vehicular (...) Otros factores perjudiciales para la colonia son (...) la cantidad de polvo y ruido para las viviendas colindantes (...)*", en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 20 de abril de 2016. ----------

Con fecha 20 de abril de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la

confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que presuntas contravenciones en materia de construcción y factibilidad de servicios, en Avenida México Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 20 de abril de 2016. ----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto de movilidad y factibilidad de servicios como es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas, la Norma Ambiental para la Ciudad de México 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, todas en la Ciudad de México y 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 construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio baldío, delimitado con tapiales metálicos, sobre este no se observó letrero con información de la obra, al interior se observó material de construcción. No se observaron actividades de construcción ni se constató ruido. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez para el predio motivo de denuncia, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0027-16 con vigencia del 05 febrero de 2016 a 05 de febrero de 2019, para un proyecto de 63 viviendas en 11 niveles, para un total por construir de 6,140.67 m^2 sobre nivel de banqueta, Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 322A con fecha 26 de noviembre de 2015 y Memoria descriptiva del proyecto, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PADE16 con fecha de expedición 27 de enero de 2016, los cuales se traducen en lo siguiente: ----------

ELEMENTOS	CERTIFICADO 3345-151PADE16	RMC FBJ-0027-16
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional
Superficie del terreno	1,217 m^2	1,217 m^2
Viviendas	De acuerdo a proyecto	63
Niveles	11	11
Superficie libre	365.1 m^2 (30%)	664.2 m^2 (54.53%)
Superficie de desplante	973.6 m^2 (80%)	563.77 m^2 (45.47%)
Superficie total de construcción	------	11,287.30 m^2
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	8,370.90 m^2	6,140.67 m^2
Superficie de construcción bajo	------	5,146.63 m^2

nivel de banqueta		
Sótano	----	5
Cajones de estacionamiento	----	158

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para un proyecto de 63 viviendas en 11 niveles, para un total por construir de 6,140.67 m^2 sobre nivel de banqueta en modalidad de obra nueva y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PADE16 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. ----------

Por último, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, del proyecto investigado, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0027-16 coincida con lo ejecutado. ----------

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio baldío, delimitado con tapiales metálicos, sobre este no se observó letrero con información de la obra, al interior se observó material de construcción. No se observaron actividades de construcción ni se constató ruido. ----------

Al respecto, y partiendo de que la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,217 m^2** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0027-16 del 05 de febrero de 2016 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI y la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 322A con fecha 26 de noviembre de 2015, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m^2 de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo del 2005, así mismo le aplica la Norma General de Ordenación número 10, conforme al rango de 1,000 a 1,500 m^2 de superficie del predio misma que le otorga la zonificación HM 11/30/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie m²	Zonificación	Area Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	niveles	Num. de viviendas
		m²	%	m²	%			
1,217	H 3/20/B	243.4	20	973.6	80	2,920.8	3	93
	HM 8/20/Z	243.4	20	973.6	80	7,788.8	8	De acuerdo a proyecto
	HM 11/30/Z	365.1	30	851.9	70	9,370.9	11	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3345-151PADE16 de fecha 27 de

enero de 2016, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme a la Norma General de Ordenación número 10. ----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación HM 11/30/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 10, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3345-151PADE16 de fecha 27 de enero de 2016, el cual se apega a dicha Norma. ---

3.- En materia de factibilidad de servicios

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, se desprende que la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, se encuentra en proceso de revisión del Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos. ----------

Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-8082-2016 de fecha 23 de septiembre de 2016, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si emitió el dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio objeto de denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

4.- En materia de impacto de movilidad

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, la Dirección General de Planeación y Evaluación, de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informó que la obra que se realiza en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, de acuerdo a los artículos 93 (antes 60 y 61) de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ambos vigentes, así como en la Norma de Ordenación General Número 19, se establece que las obras públicas o privadas están obligadas a la presentación del estudio de Impacto Urbano en los casos que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda determine. ----------

Que como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, dicha Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación, Entidad o Unidad Administrativa, sin que ello sea impedimento para que emita el dictamen, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 80 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ---------

Así como que con fundamento en los ordenamientos jurídico-administrativos antes descritos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicita a esa Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, para las obras o actividades que así lo requieran, se emita exclusivamente la opinión técnica en materia de vialidad para los Estudios de Impacto Urbano. ----------

En virtud de lo anterior, el proyecto a ejecutar en el predio ubicado en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, no se encuentra en alguno de los supuestos de obras que requieran impacto urbano en el que se contempla la Opinión Técnica en materia de movilidad ante la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México vigente. ----------

5.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio baldío, delimitado con tapiales metálicos, sobre este no se observó letrero con información de la obra, al interior se observó material de construcción. No se observaron actividades de construcción ni se constató ruido. ----------

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, se constató un predio baldío, delimitado con tapiales metálicos, sin observar letrero con información de la obra ni material de construcción. No se observaron actividades de construcción ni se constató ruido. ----------

2. Al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m^2 de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Av Cuauhtémoc tramo O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez vigente, así mismo le aplica la Norma General de Ordenación número 10 otorgándole la zonificación HM 11/30/Z (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). ----------

3. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0027-16 con vigencia del 05 febrero de 2016 al 05 de febrero de 2019, para un proyecto de 63 viviendas en 11 niveles, para un total por construir de 6,140.67 m^2 sobre nivel de banqueta, Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 322A con fecha 26 de noviembre de 2015 y Memoria descriptiva del proyecto y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 3345-151PADE16 con fecha de expedición 27 de enero de 2016, lo que se apega a la zonificación aplicable. ----------

4. El predio motivo de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3345-151PADE16 de fecha 27 de enero de 2016, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme a la Norma General de Ordenación número 10. ----------

5. Al recibir el Aviso de Terminación de Obra, del proyecto investigado, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto

Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0027-16 coincida con lo ejecutado. ----------

6. Mediante el oficio PAOT-05-300/300-8082-2016 de fecha 23 de septiembre de 2016, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si emitió el dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio objeto de denuncia. ----------

7. El proyecto a ejecutar en el predio ubicado en Avenida México-Coyoacán número 281, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, no se encuentra en alguno de los supuestos de obras que requieren impacto urbano en el que se contempla la Opinión Técnica en materia de movilidad ante la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México vigente.----------

8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad no constató ruido proveniente del predio objeto de la denuncia, toda vez que no se identificaron actividades 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 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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

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 de la Ciudad de México.-

JE/MPC/GCFR