



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 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, 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-2014-2199-SOT-980 y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981 y PAOT-2015-916-SOT-297, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 de septiembre 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *En el inmueble ubicado en Calle Heriberto Frías No. 1,325, Colonia Del Valle, Del. Benito Juárez (...) se estará construyendo un edificio de 20 departamentos con 6 niveles y 2 más de sótano (...) se escuchan los sonidos de los trabajos de obra y (...) se perciben vibraciones derivadas de dichos trabajos (...) carecen (...) del registro de manifestación de construcción (...) como del uso de suelo (...) esta obra no considera el respetar el 20% de área libre (...) existe un árbol y jardinera que conviene verificar no sean objeto de derribo o poda (...) se han podido apreciar partículas de polvo durante los trabajos de construcción, ruido y vibraciones en mi propiedad (...) en la zona existe una gran escasez de agua potable (...)*".-----

Con fecha 9 de septiembre 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *En el inmueble ubicado en Calle Heriberto Frías No. 1,325, Colonia Del Valle, Del. Benito Juárez (...) se estará construyendo un edificio de 20 departamentos con 6 niveles y 2 más de sótano (...) se escuchan los sonidos de los trabajos de obra y (...) se perciben vibraciones derivadas de dichos trabajos (...) carecen (...) del registro de manifestación de construcción (...) como del uso de suelo (...) esta obra no considera el respetar el 20% de área libre (...) existe un árbol y jardinera que conviene verificar no sean objeto de derribo o poda (...) se han podido apreciar partículas de polvo durante los trabajos de construcción, ruido y vibraciones en mi propiedad (...) en la zona existe una gran escasez de agua potable (...)*".-----

Con fecha 18 de marzo 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *falta de protección y tapiales en la ejecución de las obras (...) la generación de polvo, ruido y desechos de la obra (...) la*



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 1 de 16



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

ejecución de trabajos (...) con la generación de ruido (...), derivado de los trabajos de obra que se realizan en calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2014, relacionado con el expediente PAOT-2014-2199-SOT-980, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), materia de construcción (obra nueva), en materia ambiental (derribo de arbolado, ruido, vibraciones y emisiones de partículas) y factibilidad de servicios derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó en fecha 29 de abril de 2015.-----

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 19 de noviembre de 2014, relacionado con el expediente PAOT-2014-2200-SOT-981, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), materia de construcción (obra nueva), en materia ambiental (derribo de arbolado, ruido, vibraciones y emisiones de partículas) y factibilidad de servicios derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó en fecha 29 de abril de 2015.-----

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 21 de abril de 2015, relacionado con el expediente PAOT-2015-916-SOT-297, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), materia de construcción (obra nueva y falta de tapias) y en materia ambiental (ruido, generación de polvo y disposición inadecuada de residuos sólidos) derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó en fecha 29 de abril de 2015.-----

En atención a lo instruido en los numerales SÉPTIMO y OCTAVO de los Acuerdos referidos en los párrafos previos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:--

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de septiembre de 2014: *"(...) se observa un predio de aproximadamente 10 metros lineales de frente delimitado por tapias metálicas de 3 metros de altura, (...) se encuentra una lona con la siguiente información: Manifestación de Obra tipo "B", Heriberto Frías No. 1325, colonia Del Valle, Deleg. Benito Juárez, no. folio: FBJ-0193A-12, Registro RBBJ-0070A-12, vigencia 22 de agosto 2012 al 22 de agosto 2015 (...) el 70% del predio tiene una excavación de aproximadamente 1.5 metros de profundidad (...) en este momento no se llevan a cabo actividades de construcción (...)"*.-----



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

Tel. 5285 0780, ext. 13321
Página 2 de 16



**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de marzo de 2015: "(...) la construcción de un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano delimitado con tapiales de madera (...) asimismo se encuentra el letrero de obra con los datos de la manifestación (...) se encuentran realizando cortes de metal así como martilleo, no se observan residuos sólidos en la vía pública ni en la banqueta. Cabe señalar que en la banqueta frente al predio se observan dos tocones de aproximadamente 10 cm de diámetro (...)" Asimismo, se realizó dictamen de ruido PAOT-2015-208-DEDPOT-096 informando que el inmueble ubicado en el predio de referencia constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes encontradas durante la medición acústica, genera un nivel sonoro de 79.40 dB (A), por lo que excede el límite máximo permisible de 63.0 dB (A), en el punto de denuncia para el horario de las 6:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 14 de abril de 2015: "(...) se observa la ejecución de trabajos de construcción de un inmueble de 6 niveles de altura sobre nivel de banqueta, así como un semisótano (...) se identifica una lona que ostenta datos de la obra (...) no se identifica derribo de arbolado, ni se perciben emisiones de partículas y/o ruido y/o vibraciones (...)"-----

Reconocimiento de hechos de fecha 28 de septiembre de 2015: "(...) se observa una construcción en etapa de acabados consistente en un inmueble de dos torres con 6 niveles cada uno (...) no se percibe ruido, ni vibraciones, ni derribo de arbolado (...)"-----

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de noviembre de 2015: "(...) se observa un inmueble de 6 niveles que por sus características es de reciente construcción, toda vez que sobre la planta baja se realizan trabajos de acabados (...) al momento no se genera ruido proveniente de las actividades (...)"-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/310-1230-2014 de fecha 19 de diciembre de 2014 al propietario, representante legal, poseedor y/o director responsable de la obra ubicada en calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 22 de enero de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 29 de enero de 2015 una persona que se ostentó como director responsable de la obra realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25254-181REFE12 expedido el 23 de julio de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito, Federal en donde se certifica la zonificación aplicable es H3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad B (baja), una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, por localizarse dentro de los





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

límites del 1^{er} Territorio, comprendido dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación No. 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, para la construcción de hasta 20 viviendas en una superficie de construcción de 1,328.00 m², en el total del predio, está permitido. Partiendo de esta zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio, es decir, se permite el incremento de hasta 1 nivel de construcción correspondiéndole H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 24 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,593.60 m² está permitido.-----

2. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FBJ-0193A-12 vigente del 22 de agosto de 2012 al 22 de agosto de 2015, con vigencia de 3 años para la construcción de 20 viviendas en 6 niveles y un sótano, en un predio con superficie de 317.00 m², desplantadas en una superficie de 272.48 m², con un área libre de 76.17 m² (24%) y una superficie total de construcción de 1,493.94 m². -----
3. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. -----
4. Solicitud para la autorización para el derribo, poda, trasplante, remoción y retiro de árboles folio 214 de agosto del 2014.-----
5. Oficio 0214/2014, mediante el cual la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, para la autorización de derribo de 2 individuos arbóreos.-----

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 Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-4687-2015, de fecha 27 de agosto de 2015) informar si cuenta con dictamen técnico y autorización para el derribo de árboles y en su caso lo relativo a la restitución en términos de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, sin embargo esta autoridad no ha sido beneficiada con respuesta alguna.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez (of. PAOT-05-300/300-3298-2015 y PAOT-05-300/300-5640-2015 de fechas 21 de julio y 8 de octubre de 2015) informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia, sin embargo esta autoridad no ha sido beneficiada con respuesta alguna.-----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 4 de 18



**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3284-2015 y PAOT-05-300/300-5658-2015 de fechas 21 de julio y 8 de octubre de 2015) informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, y el costo de las viviendas señaladas en la corrida financiera para el predio objeto de la denuncia, sin embargo esta autoridad no ha sido beneficiada con respuesta alguna.-----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4843-2015 de fecha 2 de septiembre de 2015) informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1052529/2015 recibido en fecha 19 de noviembre de 2015, informó contar con un solicitud de Dictamen Factibilidad de Servicios, sin embargo el usuario no presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente que avalara la superficie de construcción solicitada, por lo que dicho trámite no fue subsanado y no se emitió dicho Dictamen.-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4685-2015, de fecha 27 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico en fecha 2 de septiembre del año en curso.---

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4850-2015, de fecha 2 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico en fecha 2 de septiembre del año en curso.---

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4851-2015, de fecha 2 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico en fecha 2 de septiembre del año en curso.---

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.-----



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



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y falta de tapiales)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 6 de 16



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

La Ley de Desarrollo Urbano referida dispone en su artículo 89 que, entre otros, los certificados y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, **promoverá el procedimiento de lesividad** ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan entre otros casos que para construir, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos**



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 7 de 16



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)" . -

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)" . -----

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la



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

Tel: 5255 0780, ext. 13321
Página 8 de 18



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 248 fracciones VI y VII del mismo ordenamiento, una de las sanciones por infracciones a este Reglamento es la revocación y la nulidad. -----

Asimismo, el artículo 194 del referido Reglamento refiere que "(...) *las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad (...)*".-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo del 2005, al predio ubicado en calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad B (baja), una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 317.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 253.6 m², superficie máxima de construcción de 760.8 m², y un área libre de 63.4 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de 3 viviendas en 3 niveles de altura. -----

En el presente caso de investigación, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 2 cuerpos constructivos de 6 niveles y semisótano, mismos que se encontraba en etapa de acabados.-----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2524-181REFE12**, de fecha 23 de julio de 2012, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, al cumplir con la incorporación de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** de la Norma General de Ordenación número 26, en el predio de mérito le corresponde la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización**



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 9 de 18



Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297

del Suelo (CUS)", se podrán edificar hasta de **24 viviendas** y con un **precio final de venta de 20.00 o hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a un rango de entre \$455,009.00 MN y \$682,513.50 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 1,593.60 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción
317.00 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 63.4 m ² (317.00 m ²)(0.20)= 63.4 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 253.6 m ² (317.00 m ²)(0.80)= 253.6 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 1,521.6 m ² (253.6 m ²)(6 niveles permitidos)= 1,521.6 m²

De acuerdo con la documentación que obra en el expediente de referencia, se cuenta con **Certificado folio 2524-181REFE12** de fecha 23 de julio de 2012, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** folio FBJ-0193A-12 con vigencia del 22 de agosto de 2012 al 22 de agosto de 2015, para la construcción de **20 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 1,493.94 m²**, de los cuales **513.94 m² corresponden a 14 cajones de estacionamiento en sótano (no cuantificable)**, un **área libre de 76.17 m²**, equivalente al 24% de la superficie del predio (317.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
317.00 m ²	272.48 m ² 76%	76.17 m ² equivalente al 24%	1,493.94 m ²	1,221.46 m ²	272.48 m ² (semisótano)	6 niveles, 20 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. No obstante, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría, se tiene convicción de que los desarrolladores incumplen con uno de los requisitos de aplicación de la citada norma, es decir, el precio final de venta de las





**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

viviendas, tal y como se desprende de los elementos probatorios que obran en el expediente al rubro citado. -----

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", establece que la **Norma** de Ordenación General Número 26 es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el primer territorio es el área delimitada dentro del Circuito Interior, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20. -----

Adicionalmente, establece que: -----

"(...) El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma (...)". -----

Complementariamente, el "**Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26** para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de septiembre de 2010, dispone que: -----

*"(...) **TERCERO.** En todos los proyectos se deberá:*

I. (...)

II. Presentar original y copia de la corrida financiera correspondiente para su cotejo, al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (...)". -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 14 de abril de 2015, realizó una búsqueda en la red del desarrollo constructivo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

electrónico que publicaba, entre otros, al proyecto investigado(<http://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-heriberto-frias-1325-delvalle>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$2,112,292.00 (dos millones ciento doce mil doscientos noventa y dos pesos M.N.)**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

En este sentido, de las pruebas referidas y administradas en los párrafos anteriores, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que las viviendas que se edifican en el predio ubicado en **calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26** (entre \$455,009.00 MN y \$682,513.50 MN), por lo que, atendiendo a lo establecido por la Norma General de Ordenación número 26, y de conformidad con los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1°, del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, **al no cumplirse con el precio final de venta de las viviendas, es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma**, como lo son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25254-181REFE12 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FBJ-0193A-12 -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, autoridad competente en materia de construcción, instruir visita de verificación, por cuanto hace al cumplimiento de lo registrado y en relación con el precio final de venta de las viviendas; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Aunado a lo anterior, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se hizo constar que en el predio de referencia se llevan a cabo actividades de construcción y que en todo momento se observaron los tapiales que delimitaban la obra, en cumplimiento con el artículo 194 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.-----

Materia Ambiental (derribo de arbolado)

Sobre el particular, me permito comentarle que de acuerdo a lo previsto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, en sus artículos 118 y 119 el derribo de árboles sólo



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 12 de 18



**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente.-----

Asimismo, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se hizo constar que en el predio de referencia se llevan a cabo actividades de construcción, observando dos tocones frente al predio objeto de la denuncia.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez verificar si el predio de referencia cuenta con dictamen técnico y autorización para el derribo de árboles y en caso contrario, imponer las sanciones correspondientes, de conformidad con la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012.-----

Materia Ambiental (ruido y vibraciones)

En relación con las emisiones sonoras, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.-----

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes.-----

Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, **están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación**.-----

En relación con los hechos que se investigan en materia de ruido, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de **06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A)**.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

Asimismo, en relación con los hechos que se investigan en materia de vibraciones, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal, deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de vibraciones mecánicas, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-004-AMBT-2004, la cual establece que el valor de dosis de vibración en el Punto de Medición será de 0,26 m/s^{1.75}, el cual corresponde a un periodo de operación de ocho horas.-----

Aunado a lo anterior, la Norma Ambiental referida en el párrafo previo define como fuente emisora "(...) *Aquellas fuentes fijas que se ubiquen en el Distrito Federal en los términos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como los bienes inmuebles que por la maquinaria, equipos o instalaciones que se encuentren en ellos, o por las actividades que en ellos se realicen, emitan de forma continua o discontinua vibraciones mecánicas, con excepción de las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como las obras públicas (...)*"-----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el dictamen en materia de emisiones sonoras PAOT-2015-208-DEDPOT-96, de fecha 23 de marzo del 2015, en el cual se indicó que las condiciones de operación identificadas durante la medición acústica, generaban un nivel sonoro de 79.40 dB (A), por lo que el inmueble objeto de la denuncia excedía el límite máximo permisible de 63.0 dB (A), en el punto de denuncia para el horario de las 6:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.-----

Sin embargo, derivado del reconocimiento de hechos de fecha 28 de septiembre del año en curso, se desprendió que el inmueble en construcción se encontraba en etapa de acabados, el cual no generaba ruido ni vibraciones, por lo que cumplía con lo señalado en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.-----

Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas del Distrito Federal, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en el Distrito Federal, en este caso el Sistema de Aguas de la Ciudad de México relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece 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. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 14 de 16



**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

Por otra parte, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 06 de mayo de 2005, establece:

1. En su capítulo I Fundamentos y Motivación, apartado 1.2.5, Infraestructura, Equipamiento y Servicios, respecto al suministro de **agua potable** que de acuerdo con información proporcionada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACM), la Delegación Benito Juárez se encuentra dotada al 100% del líquido.-----
2. De igual forma, el Programa Delegacional antes referido describe que el Sistema Sur aporta parte de su caudal mediante la planta de bombeo Xotepingo, ubicada en la Delegación Coyoacán, abastece a las zonas Centro, Norte y Oriente. **La planta de bombeo Xotepingo alimenta a Benito Juárez**, por medio de dos líneas de conducción de 122 cm de diámetro que corren por la Av. División del Norte, la red de distribución de agua potable cuenta con 956.1 km., de los cuales 90.1 km. son de la red primaria y 866 km. pertenecen a la red secundaria. A pesar de que cuenta con una eficiente prestación del servicio, es necesario mencionar que se presentan problemas en algunas zonas, los cuales son consecuencia de las condiciones de operación y funcionamiento del sistema, así como de la antigüedad de algunos componentes.-----
3. Las bajas presiones, que se presentan con mayor frecuencia en la zona poniente, son producto de la falta de tanques de almacenamiento y de plantas de bombeo que alimenten directamente a la red de distribución. Las colonias que presentan baja presión en la red, son: San Pedro de los Pinos, Mixcoac, 8 de Agosto y Nonoalco. -----
4. El problema de las **fugas de agua** se presenta principalmente en las zonas donde se localizan los asentamientos más antiguos que cuentan con instalaciones de más de 60 años y en algunos casos la infraestructura ha rebasado su vida útil. Actualmente las colonias que **presentan este problema** son 8: Del Valle Sur, Del Valle Centro, Del Valle Norte, Insurgentes San Borja, San Pedro de los Pinos, Nonoalco y Mixcoac y se presentan **fugas menores** en las colonias: Álamos, Narvarte Oriente, un sector de la Miguel Alemán y Nativitas, Independencia, **Crédito Constructor** y al Oriente de la Nápoles.-----
5. Por cuanto hace a la **conexión de drenaje**, establece que en relación con el sistema de aguas residuales, la única Calle que no cuenta con drenaje es 5 de Mayo en la Colonia Santa Cruz Atoyac. Adicionalmente, la red de drenaje tiene 1,444.2 Km., de los cuales 84.2 Km., integran la red primaria y 1,360 Km., la red secundaria.-----
6. La cobertura del servicio de drenaje es del 100%. Según los datos arrojados por el XII Censo General de Población y Vivienda, el 98.6% de las viviendas habitadas cuentan con la prestación de este servicio; sin embargo, durante la época de lluvias llegan a generarse encharcamientos, debidos principalmente al taponamiento de coladeras y tuberías por la basura que arrastran las aguas pluviales.-----

En relación con lo descrito en el presente apartado, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal informó contar con un solicitud de Dictamen Factibilidad de Servicios, sin embargo el usuario al no presentar el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente que avalara





**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

la superficie de construcción solicitada, dicho trámite no fue subsanado y no se emitió el referido Dictamen.-----

Materia Ambiental (emisiones de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se depende que no se constataron los hechos motivo de la denuncia consistentes en emisión de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos.-----

Resultado de la Investigación

1. El predio ubicado en **calle Heriberto Frías, número 1325, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez**, le corresponde la **zonificación H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 317.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 253.60 m², **superficie máxima de construcción de 760.8 m²**, y un área libre de 63.4 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de **3 viviendas** en 3 niveles. -----
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2524-181REFE12** de fecha 23 de julio de 2012, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, 5 **niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----
3. Ahora bien, de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** de la Norma General de Ordenación número 26, en el predio de mérito le corresponde la zonificación **H/6/30** (Habitacional, 6 **niveles máximos de construcción**, 30% mínimo de área libre).-----
4. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se podrán edificar hasta **24 viviendas, con un precio final de venta de 20.00 hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente entre \$455,009.00 MN y \$682,513.50 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 1,493.94.80 m²**.-----
5. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de 2 cuerpos constructivos de 6 niveles de





**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

altura y sótano, delimitado por tapiales de madera, mismo que se encontraba en etapa de acabados, observando dos tocones frente al predio objeto de la denuncia. De igual forma, no se constatan los hechos en materia de vibraciones, emisiones de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos, aunado a haberse realizado dictamen en materia de emisiones sonoras el cual rebasaba los decibeles permitidos, sin embargo, posteriormente se constató que ya no se generaba los mismos.-----

6. Al amparo del Certificado folio 2524-181REFE12, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FBJ-0193A-12** vigente del 22 de agosto de 2012 al 22 de agosto de 2015, para la construcción de **20 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 1,493.94 m²**, de los cuales **513.94 m² corresponden a 14 cajones de estacionamiento en sótano (no cuantificable)**, un **área libre** de 76.17 m², equivalente al 24% de la superficie del predio (317.00 m²). -----
7. De las pruebas adminiculadas recabadas en la presente investigación, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que existe convicción de que las viviendas que se edifican, **incumplen con el precio final de venta máximo establecido en la Norma General de Ordenación número 26 (\$ 455,009.00 y \$682,513.50)**, ofertando las mismas en **\$2,112,292.00 M.N.** -----
8. En virtud de los hechos constatados y de las disposiciones normativas contenidas en la Norma General de Ordenación número 26, así como los artículos 3 fracción XXI, 43, 47 y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1°, del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, se desprende que es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma, como lo son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2524-181REFE12 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número FBJ-0193A-12. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, iniciar la acción legal tendiente a nulificar el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2524-181REFE12**, en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26. -----
10. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Benito Juárez, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-0193A-12., así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción y verificar el precio final de venta de los departamentos conforme a la Norma General de Ordenación número 26, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes en el ámbito de su competencia. -----
11. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, instruir visita de verificación en





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2014-2199-SOT-980
y acumulados PAOT-2014-2200-SOT-981
PAOT-2015-916-SOT-297**

materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes. -----

12. Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, verificar si el predio de referencia cuenta con dictamen técnico y autorización para el derribo de árboles y en caso contrario, imponer las sanciones correspondientes, de conformidad con la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2012.-----
13. La Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios para el inmueble de referencia, al haber caducado su solicitud de trámite por parte del propietario.-----

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 en 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las persona denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal 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 del Distrito Federal.-----

JELN/MBC/OMRL



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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 18 de 18