



Expediente: PAOT-2019-1369-SOT-560

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2019

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1369-SOT-560, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y medidas de seguridad), ambiental (ruido) y obstrucción de la vía pública en el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3443, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva y medidas de seguridad), ambiental (ruido) y obstrucción de la vía pública como es la Ley de Desarrollo y Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México.

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

#### 1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y medidas de seguridad)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3443, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 12 niveles de altura en etapa de acabados con avance de obra de aproximadamente 90%.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **HM/8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del predio); asimismo, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa, le corresponde la Norma de Ordenación sobre Vialidad Periférico (Paramento Poniente) Tramo A-A', que le asigna la zonificación **HM/12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles



Expediente: PAOT-2019-1369-SOT-560

máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del predio). -----

Adicionalmente, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio CANO/444/16 el predio tiene una superficie de 500 m<sup>2</sup>, por lo que de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
500 m <sup>2</sup>	(superficie total del terreno por 0.60) 300 m <sup>2</sup> equivalente al 60%	(superficie total del terreno por 0.40) 200 m <sup>2</sup> equivalente al 40%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 3,600 m <sup>2</sup>	(superficie del predio entre 33 m <sup>2</sup> = 15.15) 15 viviendas en 12 niveles de altura

Adicionalmente, de las documentales que forman parte del expediente en el que se actúa se desprende el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17, con vigencia del 03 de mayo de 2017 al 05 de mayo de 2020, para la construcción de 24 oficinas y 12 viviendas en 12 niveles de altura, en una superficie total de construcción de 5,453.85 m<sup>2</sup>, de los cuales 2,250.67 m<sup>2</sup> corresponden a semisótano y sótanos (no cuantificable), área libre de 222.74 m<sup>2</sup>, equivalente al 44.55% de la superficie del predio (500 m<sup>2</sup>), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

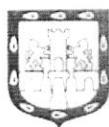
Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
500 m <sup>2</sup>	277.26 m <sup>2</sup> equivalente al 55.45%	222.74 m <sup>2</sup> equivalente al 44.55%	5,453.85 m <sup>2</sup>	3,203.18 m <sup>2</sup>	2,250.67 m <sup>2</sup> (semisótano y sótanos)	12 niveles, 24 oficinas y 12 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado es acorde a las densidades e intensidades determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación HM/12/40/A, aplicable al presente caso. -----

Adicionalmente, una persona que se ostentó como representante legal de la propietaria del predio ofreció como medio de prueba copia simple de la bitácora de obra que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17, en la que se asentó, entre otras cosas, las medidas de seguridad como son la colocación de letreros de seguridad, equipo obligatorio a trabajadores, colocación de tapiales de seguridad hacia los predios colindantes y vía pública. -----

Así las cosas, al contar con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17 acorde a las densidades e intensidades determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y contar con las medidas de seguridad asentadas en la bitácora de obra se da cumplimiento a lo establecido en los artículos 35 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

No obstante, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar que la obra ejecutada sea acorde a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17 previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación. -----



Expediente: PAOT-2019-1369-SOT-560

## 2.- Ambiental (ruido) y obstrucción a la vía pública

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3443, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, no se constataron emisiones sonoras ni obstrucción a la vía pública (banqueta ni arroyo vehicular). -----

Adicionalmente, en fecha 09 de octubre de 2019, personal adscrito a esta Entidad realizó llamada telefónica a la persona denunciante, con la finalidad de programar un estudio de emisiones sonoras, sin embargo, la persona denunciante manifestó que las emisiones sonoras terminaron y no se requiere el estudio en mención. -----

En razón de lo anterior, al no constatar emisiones sonoras ni la obstrucción a la vía pública (banqueta ni arroyo vehicular) no se desprenden elementos que infieran contravenciones en el presente apartado. ---

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 3443, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 12 niveles de altura en etapa de acabados con avance de obra de aproximadamente el 90%, sin identificar emisiones sonoras ni obstrucción a la vía pública (banqueta ni arroyo vehicular). ---
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **HM/8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del predio); asimismo, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa, le corresponde la Norma de Ordenación sobre Vialidad Periférico (Paramento Poniente) Tramo A-A', que le asigna la zonificación **HM/12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m<sup>2</sup> de la superficie del predio). -
3. El proyecto investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17, con vigencia del 03 de mayo de 2017 al 05 de mayo de 2020, para la construcción de 24 oficinas y 12 viviendas en 12 niveles de altura, en superficie total de construcción de 5,453.85 m<sup>2</sup>, de los cuales 2,250.67 m<sup>2</sup> corresponden a semisótano y sótanos (no cuantificable), área libre de 222.74 m<sup>2</sup>, equivalente al 44.55% de la superficie del predio (500 m<sup>2</sup>), dando cumpliendo las densidades e intensidades determinadas por la Norma General de Ordenación número 1, es decir se apega a la zonificación HM/12/40/A , aplicable al caso. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar que la obra ejecutada sea acorde a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17 previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación. -----



Expediente: PAOT-2019-1369-SOT-560

5. Una persona que se ostentó como representante legal de la propietaria del predio ofreció como medio de prueba copia simple de la bitácora de obra que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RMCC-001-17, en la que se asentó, entre otros aspectos, las medidas de seguridad consistentes en la colocación de letreros de seguridad, equipo obligatorio a trabajadores, colocación de tapiales de seguridad hacia los predios colindantes y vía pública, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.**- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

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

JELN/RMGG/EMVL