



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-864-SOT-361 y acumulados PAOT-2019-2293-SOT-983, PAOT-2019-2905-SOT-1154 y PAOT-2019-2925-SOT-1163, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 4 de marzo, 7 de junio, 12 y 16 de julio de 2019, cuatro personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en los predios ubicados en Avenida Río Magdalena números 260 y 264, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 8 de marzo, 24 de junio y 31 de julio de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 las materias desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores para la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, a los predios ubicados en Avenida Río Magdalena números 260 y 264, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HM/5/30/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

del terreno). Asimismo les aplica la zonificación **HM/8/40/M** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para la Avenida Río de la Magdalena, Tramo P'-Q', parámetro norte de: San Jerónimo a Donato Guerra. -----

Dicho lo anterior, en los predios objeto de denuncia se permite la construcción de lo siguiente: -----

| Predio | Zonificación | Niveles | Área Libre Mínima | Área Máxima de Desplante | Superficie Máxima de Construcción | Número de viviendas |
|--|--------------|---------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| | | | m ² | m ² | m ² | |
| Avenida Río Magdalena 260 547.25 m ² | HM/5/30/A | 5 | 164.175 (30.00%) | 383.075 (70.00%) | 1,915.375 | 17 |
| | HM/8/40/M | 8 | 218.90 (40.00%) | 328.35 (60.00%) | 2,626.80 | 11 |
| Avenida Río Magdalena 264 302.82 m ² | HM/5/30/A | 5 | 90.846 (30.00%) | 211.974 (70.00%) | 1,059.87 | 9 |
| | HM/8/40/M | 8 | 121.128 (40.00%) | 181.692 (60.00%) | 1,453.536 | 6 |
| EN CONJUNTO Avenida Río Magdalena 260 y 264 850.07 m ² | HM/5/30/A | 5 | 255.02 (30.00%) | 595.049 (70.00%) | 2,975.25 | 26 |
| | HM/8/40/M | 8 | 340.02 (40.00%) | 510.042 (60.00%) | 4,080.34 | 17 |

Adicionalmente, cabe señalar que la vialidad Río Magdalena, se encuentra considerada como una Vialidad de Integración Intradelegacional Avenida Río de la Magdalena en el tramo de Av. San Jerónimo a la Av. Revolución, así como un **Corredor Urbano Estratégico** de conformidad con la estructura urbana establecida en el Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Al respecto, la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio, establece lo siguiente: -----

"(...)

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, tendrá la atribución de definir los nuevos lineamientos y las áreas determinadas como Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), en términos del uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), de altura o alturas máximas permitidas, de área libre de construcción mínima, restricciones a la construcción (...)

La Secretaría elaborará e inscribirá, en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, el Plan Maestro (documento y planos), correspondiente a cada caso. Los proyectos que se pretendan desarrollar mediante la aplicación de la presente Norma de Ordenación Particular, deberán apegarse a los lineamientos que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

Las áreas sujetas a Proyectos Urbanos Estratégicos (Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio), serán las designadas en el presente Programa, y se enmarcarán de acuerdo a la política y principios de equidad, sustentabilidad y competitividad enunciados en el Nuevo Orden Urbano. (...)

Corredores Urbanos Estratégicos

1. Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico)
2. Av. de los Insurgentes
3. Av. Revolución
4. Avenida Constituyentes – Observatorio
5. Eje 5 Poniente Avenida Central – Alta Tensión
6. Río Magdalena
7. San Jerónimo (...)” -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias, en cuyo interior se desplanta un cuerpo constructivo de 12 niveles a base de estructura metálica, en el cual se realizan trabajos consistentes en el ensamble de elementos estructurales mediante soldadura y la instalación de losacero, cuerpo constructivo que se encuentra remetido respecto su alineamiento. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el apoderado legal de la persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 26 de marzo de 2019, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: “(...) Con fecha 15 de marzo de 2018, se Obtuvieron los certificados únicos de zonificación de Uso del Suelo con números de folio 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, para los inmuebles ubicados en Avenida Río Magdalena números 260 y 264, Colonia La Otra Banda, Alcaldía de Álvaro Obregón (...)”, asimismo proporcionó un CD como medio de prueba, el cual contiene 12 archivos formato .PDF, mismos que contienen escaneos de entre otros de las siguientes de documentales: -----

- Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fecha 15 de marzo de 2018, los cuales certifican el siguiente aprovechamiento: -----

| Predios | Zonificación | Niveles | Área Libre | Área Máxima de | Superficie Máxima | Superficie |
|---|-----------------------|---------|-----------------|--------------------|---------------------------|----------------------|
| | | | Mínima | Desplanta | de Construcción | mínima de |
| | | | m ² | m ² | m ² | vivienda |
| Avenida Río Magdalena 260 y 264 850.07 m ² | Habitacional mixto | 12* | 340.02 (40%) | 510.05 (60.00%) | 6,120.48 (7.20 V.A.T.) | 60.00 m ² |

Así mismo, establecen que para los predios de mérito se emitió el DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, de fecha 2 de marzo de 2018, número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0239/2018, en el cual se dictamina lo siguiente: -----

“(...) Esta Dirección General de Desarrollo Urbano emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana

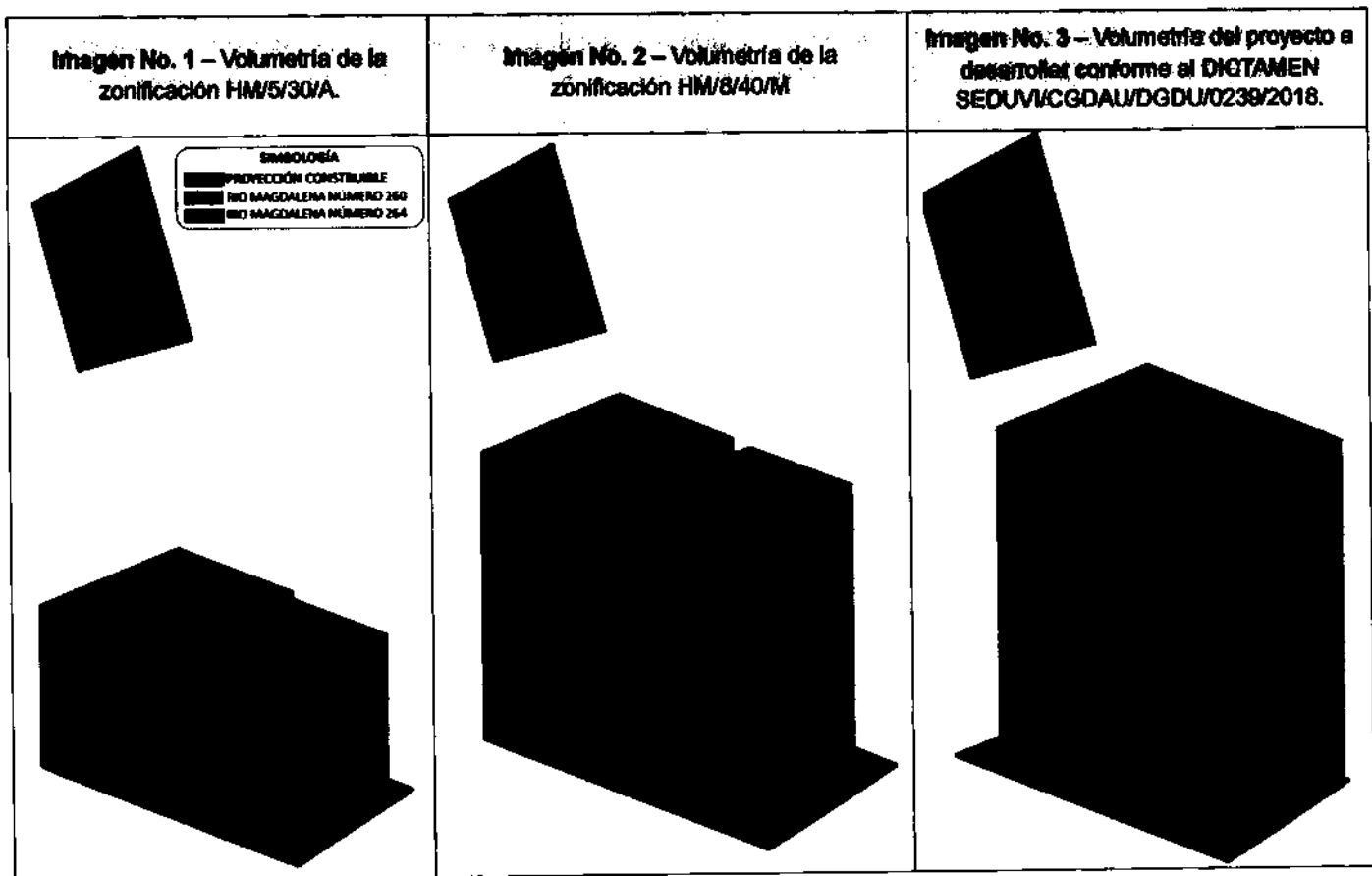


EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

y/o Zonas de Equipamiento Social y Centro de Barrio, (en su modalidad Corredor Urbano Estratégico), para desarrollar un proyecto de uso habitacional en 12 niveles sobre nivel medio de banqueta, en los predios ubicados en la calle Río de la Magdalena Nos. 260 y 264, Barrio La Otra Banda, Delegación Álvaro Obregón; por ubicarse sobre el Corredor Urbano Estratégico Río Magdalena, donde adicionalmente a la zonificación H/5/30/A (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad $A = \text{Una vivienda cada } 33.00 \text{ m}^2$ de la superficie total del terreno) (...) determinando para los predios (...) en la calle Río de la Magdalena Nos. 260 y 264, el uso Habitacional Mixto, Coeficiente de Utilización del Suelo de 7.20 V.A.T. ($6,120.48 \text{ m}^2$) 40 % de área libre mínima, altura máxima de 12 niveles sobre el nivel medio de banqueta; condicionado a lo siguiente: -----

- Respetar una restricción de 3.00 metros al frente de los predios sobre la calle río Magdalena. -----
- La superficie mínimas de vivienda no podrá ser menor a 60.00 m^2 . ----- (...))

Lo anterior, gráficamente se traduce de la siguiente manera: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

específicamente en su modalidad de Corredor Urbano Estratégico, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, no establece restricción alguna respecto al número de viviendas permitidas, por lo que no se encuentran incumplimientos. -----

Dicho lo anterior, en materia de desarrollo urbano (zonificación), se concluye que el proyecto que se realiza en los predios de mérito, consistente en la construcción de un inmueble de 12 niveles de altura remetido 3.00 m respecto su frente, una superficie máxima de construcción de 6,120.48 m², 340.03 m² (40.00%) de área libre, para 47 viviendas, de las cuales las viviendas de menor superficie comprenden 73.04 m², **se adecua a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fecha 15 de marzo de 2018, los cuales se acogen a la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio. Por lo que hasta el momento de la emisión de la presente resolución administrativa no se advierten incumplimientos en materia de desarrollo urbano.** -----

Ahora bien, el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que "(...) La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas. (...)". -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, antes de autorizar el uso y ocupación corroborar el cumplimiento de las **obras de regeneración en el entorno urbano las cuales se encuentran estipuladas en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fecha 15 de marzo de 2018, como lo son: 1. Contribuir en la recuperación del espacio público en las inmediaciones del Conjunto Hospitalario del IMSS, para el tránsito libre de peatones. 2. Contribuir en la recuperación del espacio ocupado actualmente como estacionamiento en la restricción al frente del Conjunto Hospitalario. 3. Realizar adecuaciones en las aceras frente a los predios en una longitud de 0.5 kilómetros para acceso universal.** -----

2.- En materia de construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales, en cuyo interior se desplanta un cuerpo constructivo de 12 niveles a base de estructura metálica, en el cual se realizan trabajos consistentes en el ensamble de elementos estructurales mediante soldadura y la instalación de losacero, cuerpo constructivo que se encuentra remetido respecto su alineamiento. Es importante mencionar que durante las diligencias se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número AOB/6904/2018, con vigencia hasta el día 27 de agosto de 2021. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el apoderado legal de a persona moral propietaria del inmueble objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 26 de marzo de 2019, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: "(...) **no se ha realizado la fusión de predios, en virtud de no**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

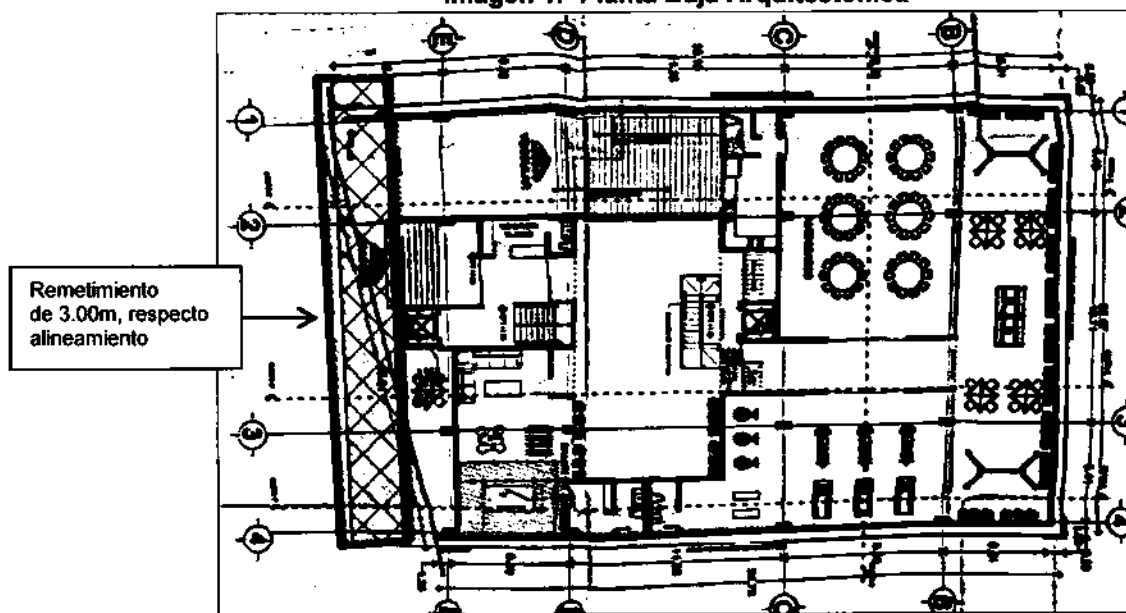
Adicionalmente, cabe mencionar que dichos Certificados condicionan al cumplimiento de obras de regeneración en el entorno urbano enfocadas a la integración y mitigación, como lo son: _____

1. Contribuir en la recuperación del espacio público en las inmediaciones del Conjunto Hospitalario del IMSS, para el tránsito libre de peatones. _____
2. Contribuir en la recuperación del espacio ocupado actualmente como estacionamiento en la restricción al frente del Conjunto Hospitalario. _____
3. Realizar adecuaciones en las aceras frente a los predios en una longitud de 0.5 kilómetros para acceso universal. _____

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se corroboró que los predios objeto de denuncia cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fecha 15 de marzo de 2018. _____

Así las cosas, conforme a lo proyectado en el Plano Arquitectónico: "PLANTA BAJA", con clave ARQ.05, del Registro de Manifestación de Construcción número AOB-6904-2018; así como de los Reconocimientos de hechos, se desprende que la construcción objeto de denuncia presenta un remetimiento de 3.00 m respecto su alineamiento, además de que estructuralmente se encuentra a 5.60 m respecto al frente, por consiguiente se adecua a lo referente en la restricción de 3.00 metros solicitada respecto al frente del predio. _____

Imagen 1.- Planta Baja Arquitectónica



Fuente: Plano Arquitectónico: "PLANTA BAJA", con clave ARQ.05,
del Registro de Manifestación AOB-6904-2018

Por último, si bien es cierto que existe un incremento sustancial respecto al número de viviendas proyectadas (47 viviendas), es importante mencionar que la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

existir fundamento legal alguno que obligue a ello; pero que, a consideración del proyecto, podría realizarse cuando se requiera la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio (...), asimismo proporcionó un CD como medio de prueba, el cual contiene 12 archivos formato .PDF, mismos que contienen escaneos de entre otros de las siguientes de documentales: _____

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5684-2017, de fecha 13 de octubre de 2017; –
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 5686-2017, de fecha 13 de octubre de 2017; –
- Manifestación de Construcción tipo B número AOB-6904-2018, la cual señala como datos del predio a los números 260 y 264 de la vialidad Río Magdalena, registró en el que se asentó lo siguiente: _____

| Superficie del predio | Superficie de desplante | Área libre | Superficie total de construcción | Construcción sobre nivel de banquetas | Número de Niveles | Número de viviendas | Cajones de estacionamiento |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|
| 850.07 m ² | 510.04 m ² (60.00%) | 340.03 m ² (40.00 %) | 9,520.76 m ² | 6,120.48 m ² | 12 | 47 | 74 |

- 23 Planos arquitectónicos. _____
- Memoria Descriptiva Arquitectónica. _____

Es importante resaltar que la existencia de dichas documentales fueron corroboradas por esta Subprocuraduría, con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, las cuales coinciden en todas sus partes. _____

Expuesto lo anterior, se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en los predios objeto de denuncia cuentan con Manifestación de Construcción número AOB-6904-2018 vigente al 27 de agosto de 2021, la cual se adecua a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fechas 15 de marzo de 2018. _____

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, ante una solicitud del desarrollador, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción número AOB-6904-2018. _____

3.- En materia ambiental (ruido).

Al respecto, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México, correspondientes. _____

En ese sentido, de conformidad con la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, los límites máximos permisibles de emisiones de ruido en el punto de referencia para los horarios: de 06:00 a 20:00 horas es de 65 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas es de 62 dB (A). _____

Durante el reconocimiento de hecho realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 24 de julio de 2019, en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se constató la emisión de ruido proveniente del interior de la obra en construcción, emisiones sonoras correspondientes al choque, corte y ensamble de estructuras metálicas, al momento de la diligencia se realizó el estudio de emisiones sonoras



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

mediante sonómetro marca Norsonic modelo Nor140, tomando un punto de 12 minutos de manera ininterrumpida. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió Estudio de Emisiones Sonoras Dictamen folio POAT-2019-790-DEDPOT-510 de fecha 24 de julio de 2019, en el cual se concluyó que "(...) las actividades de construcción que se realizan en Avenida Río Magdalena Número 260 y 264, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, constituyen una "fuente emisora" que en las condiciones de operación presentes durante la visita que se practicaron las mediciones acústicas, genera un nivel de fuente emisora corregido de 72.61 dB(A) (...) la "fuente emisora" en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, excede el límite máximo permisible de 63.00 db(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 (...)" -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante el cual se solicitó realizar las acciones de inspección en el predio de referencia por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

Dicho lo anterior, se concluye que los trabajos de construcción que se realizan en los predios de mérito, generan un nivel de fuente emisora corregido de 72.61 dB(A), lo cual excede el límite máximo permisible de 63.00 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir el resultado que recayó a las acciones de inspección realizadas en el predio de referencia por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Cabe señalar que del 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. A los predios ubicados en Avenida Río Magdalena números 260 y 264, Colonia La Otra Banda, Alcaldía Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación **HM/5/30/A** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Alta: 1 vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno). Asimismo les aplica la zonificación **HM/8/40/M** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para la Avenida Río de la Magdalena, Tramo P'-Q', parámetro norte de: San Jerónimo a Donato Guerra conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 Tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos Estratégicos, Zonas de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio, la cual modifica la cual modifica el coeficiente de ocupación del suelo (COS), coeficiente de utilización del suelo (CUS), altura máxima permitida y área libre de construcción mínima, por considerar a la vialidad Río Magdalena como un Corredor Urbano Estratégico de conformidad con los lineamientos que para tal efecto expida la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuentan con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, ambos de fecha 15 de marzo de 2018, que certifican como permitido el aprovechamiento en ambos predios para 12 niveles de altura remetido 3.00 m respecto su frente, con una superficie máxima de construcción de 6,120.48 m² conforme al DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0239/2018 de fecha 2 de marzo de 2018, el cual condiciona al cumplimiento de obras de regeneración en el entorno urbano enfocadas a la integración y mitigación. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 12 niveles a base de estructura metálica, en los cuales se percibió la emisión de ruido generado a causa del ensamble de elementos estructurales mediante soldadura y la instalación de losacero, cuerpo constructivo que se encuentra remetido respecto su alineamiento. Diligencias en las que se observó letrado con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número AOB/6904/2018, con vigencia hasta el día 27 de agosto de 2021. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, evaluar la ejecución de las obras de regeneración en el entorno urbano respecto a contribuir en la recuperación del espacio público en las inmediaciones del Conjunto Hospitalario del IMSS, para el tránsito libre de peatones, en la recuperación del espacio ocupado actualmente como estacionamiento en la restricción al frente del Conjunto Hospitalario y realizar adecuaciones en las aceras frente a los predios en una longitud de 0.5 kilómetros para acceso universal, conforme a Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fecha 15 de marzo de 2018. -----
4. Los trabajos de construcción que se llevan a cabo en ambos predios objeto de denuncia cuentan con la Manifestación de Construcción número AOB-6904-2018 vigente al 27 de agosto de 2021, para la construcción de un inmueble de 12 niveles de altura para 47 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 6,120.48 m², con una superficie de desplante de 510.04 m² (60%) y un área libre de 340.03 m² (40%), lo cual se adecua a los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14262-151MUEL18 y 14266-151MUEL18, de fecha 15 de marzo de 2018. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, ante una solicitud del desarrollador, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que



EXPEDIENTE: PAOT-2019-864-SOT-361
Y ACUMULADOS

la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción número AOB-6904-2018. -----

6. Los trabajos de construcción que se realizan en los predios de mérito, generan un nivel de fuente emisora corregido de 72.61 dB(A), lo cual excede el límite máximo permisible de 63.00 dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir el resultado que recayó a las acciones de inspección realizadas en el predio de referencia por cuanto hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón. -----

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

JANC/IGP/EBP/JEC