

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 OCT 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-972-SOT-437 y acumulado PAOT-2017-3950-SOT-1648, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 11 de abril y 30 de noviembre de 2017, 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y factibilidad de servicios), construcción (obra nueva y falta de mecánica de suelos) y ambiental (impacto ambiental y ruido) por los trabajos que se realizan en Calle Nicolas San Juan número 828, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 17 de abril y 13 de diciembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y factibilidad de servicios), construcción (obra nueva y falta de mecánica de suelos) y ambiental (impacto ambiental y ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Ley de Aguas, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos para la Ciudad de México. -----

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

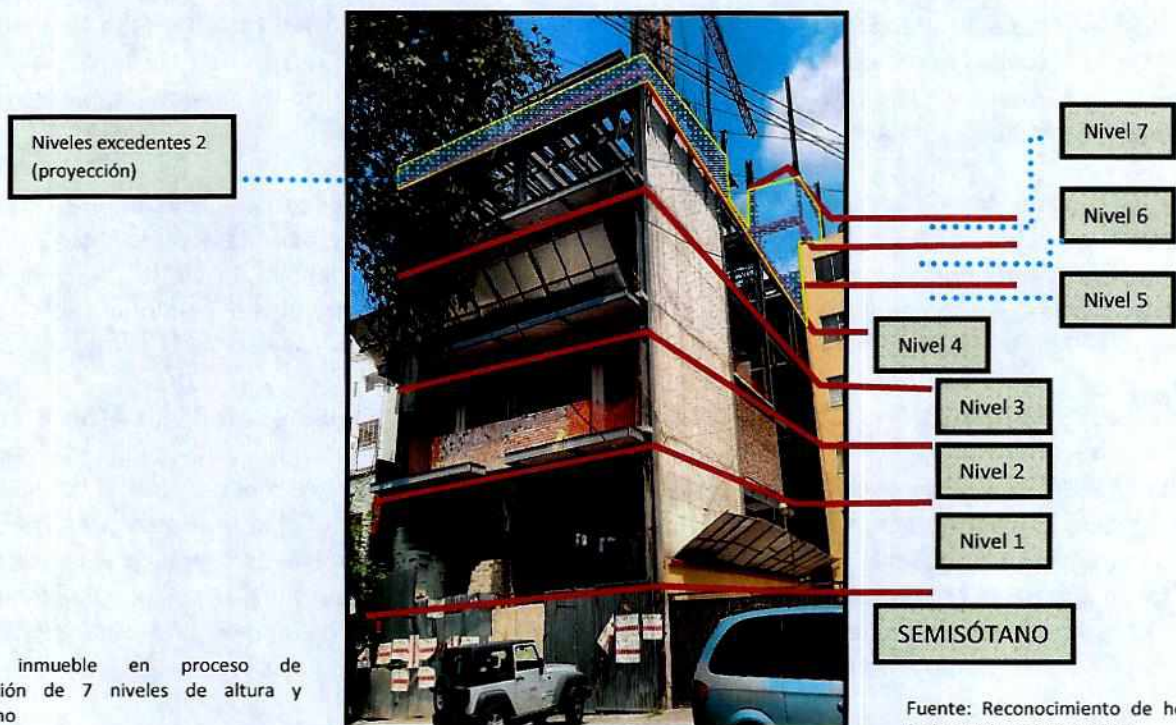


1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación, impacto urbano y factibilidad de servicios)

a) Zonificación

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno); conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 17 y 19 de mayo, 19 de junio y 11 de julio, del año 2017, así como el día 02 de febrero, 12 de marzo y 22 de agosto del año 2018, se constató el proceso de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, a base de marcos de acero y paredes de tabique y semisótano, así como la instalación de una proyección a base de marcos de acero para conformar 2 niveles adicionales. Se constató que el inmueble ostenta datos referentes al Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0087-17. En fechas 02 de febrero y 12 de marzo de 2018, se identificó la colocación de sellos de suspensión y clausura, impuestos por la entonces Delegación Benito Juárez, respectivamente, ambos con el número de CV/OV/806/2017 (ver imagen).-----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 12 de marzo de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-243-DEDPOT-154, de fecha 21 de febrero

de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en calle Nicolás San Juan número 828, Colonia Del Valle (...) Benito Juárez, se concluye lo siguiente:

- La zonificación que le aplica es H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente.-----
- (...) en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 509 m².-----
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobre pasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
- Le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1(coeficiente de ocupación (COS) y coeficiente de utilización de suelo (CUS) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.80, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2 y, densidad media, donde se permite una vivienda cada 50 m² de terreno.-----
- Cuenta con una superficie de 509 m², por lo que aplicándole las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 10 viviendas de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva), ubicado en calle Nicolas San Juan número 828, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez (...) [al momento de la emisión de la opinión técnica], rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (...)"-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 16 de marzo de 2018, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio e inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales:-----



1. Registro de Manifestación de Construcción RBB-0087-17, tramitado ante la Ventanilla Única de Benito Juárez.-----
2. Cinco planos arquitectónicos del proyecto objeto de investigación.-----

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 tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado que certifique como permitida la construcción de 5 niveles de altura, así como la proyección de dos niveles adicionales. -----

La Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó mediante el oficio INVEADF/DVMAC/2304/2018, que en fecha 16 de noviembre de 2017, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3367/2017, y que las constancias fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles de altura a base de marcos de acero y muros de concreto, así como la proyección de 2 niveles adicionales, incumple la zonificación aplicable (H/4/20/M) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique el número de niveles edificados en el predio objeto de denuncia. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3367/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, considerar la demolición del nivel excedente y de la proyección a base de marcos de acero de los 2 adicionales, en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Ahora bien, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, a efecto de hacer cumplir el



**Expediente: PAOT-2017-972-SOT-437
y acumulado PAOT-2017-3950-SOT-1648**

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc, toda vez que el inmueble objeto de denuncia excede el número de niveles máximos permitidos asignados por la zonificación aplicable H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno).-----

b) impacto urbano

El artículo 86 inciso A fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, prevé que se requiere de dictamen de impacto urbano, para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción.-----

Ahora bien del caso que nos ocupa, del Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Benito Juárez, para proyecto arquitectónico objeto de denuncia, se desprende que su superficie total de construcción corresponde a 2,482 m², por lo que no se requiere de la tramitación de Impacto Urbano, toda vez que la superficie total de construcción resulta menor a la señalada en el artículo 86 inciso A fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.-----

c) factibilidad de servicios

La Ley de Aguas de la Ciudad de México precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio, entre otros, a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación; en el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación, o negativa.-----

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1023055/2018, de fecha 30 de mayo de 2018, que ese Sistema de Aguas, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para el predio referido, con número de oficio SACMEX F-0819/16, DESU/1037815/2016, folio 1496 de fecha 30 de junio de 2016, para 10 viviendas en 1535.62 m² S.N.B, con las siguientes especificaciones :-----

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable en toma de 13 mm de diámetro, la cual existe en el predio y está dada de alta en el padrón de usuarios de SACMEX con número de cuenta 20-39-489-130-01-000-8.-----
 2. Es factible proporcionar el servicio de drenaje, para lo cual se deberá:-----
- a) Respetar la cuota de arrastre en la Red municipal existente.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 13

- b) La descarga de drenaje no excederá de 15 cm de diámetro.-----
- c) En caso de que el predio se localice a una cota menor de la rasante de la vialidad, deberá de contemplar la construcción de una planta de bombeo con cargo a la red existente frente al predio.-----
- d) En caso de que no exista red de drenaje deberá considere la construcción o instalación de una planta bioenzimática.-----

En el caso que nos ocupa, del análisis de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el proyecto constructivo investigado cuenta con dictamen favorable condicionado de factibilidad de servicios de agua y drenaje para un total de 10 viviendas, la construcción ejecutada no se apega a la Registrada ante la Alcaldía de Benito Juárez, por lo que no se cuenta con certeza de que en el predio se edifique ese número de viviendas.-----

Al respecto, corresponde a la Dirección General de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría el cumplimiento del Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para el predio referido, número SACMEX F-0819/16, DESU/1037815/2016, folio 1496 de fecha 30 de junio de 2016, para 10 viviendas en 1535.62 m2 S.N.B, así como de las condicionantes descritas en dicha documental.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva y falta de mecánica de suelos).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 17 y 19 de mayo, 19 de junio y 11 de julio, del año 2017, así como el día 02 de febrero, 12 de marzo y 22 de agosto del año 2018, se constató el proceso de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, a base de marcos de acero y paredes de tabique y semisótano, así como la instalación de una proyección a base de marcos de acero para conformar 2 niveles adicionales. Se constató que el inmueble ostenta datos referentes al Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0087-17. En fechas 02 de febrero, 12 de marzo de 2018, se identificó la imposición de sellos de suspensión y clausura, impuestos por la entonces Delegación Benito Juárez, respectivamente, ambos con el número de CV/OV/806/2017 (ver imagen).-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 16 de marzo de 2018, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio e inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0087-17, tramitado ante la Ventanilla Única de Benito Juárez.-----



2. Cinco planos arquitectónicos del proyecto objeto de investigación.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia, al respecto, mediante el oficio UDMLEC/0324/2018 de fecha 09 de febrero de 2018 y acta circunstanciada de consulta de expediente de fecha 13 de febrero de 2018, se desprende que el proyecto constructivo investigado contó con el Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0087-17, en el cual se asentó en su apartado de características del proyecto, la edificación de 10 viviendas en 4 niveles de altura (PB+ 3 NIVELES), con una superficie total por construir de 2,482 m²; 393.13 m² de desplante en 499.26 m² de superficie total del predio. -----

No obstante lo anterior, mediante el oficio UDMLEC/0660/2018, recibido el día 06 de abril de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó a esta Subprocuraduría que mediante el oficio DDU/0255/2018 de fecha 26 de febrero de 2018, se le **solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Benito Juárez**, iniciar el procedimiento de **revocación del Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0087-17**.-----

Así las cosas, mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/001235/2018, la Jefatura de Unidad de Verificación C de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía de Benito Juárez, informó que en fecha 22 y 23 de noviembre de 2017, emitió órdenes de verificación con números CV/OV/766/2017 y CV/OV/806/2017, y que sus constancias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo.-----

Derivado de lo anterior, de las actas de reconocimientos de hechos levantadas en el predio objeto de investigación en fechas 02 de febrero, 12 de marzo de 2018, se identificó la imposición de sellos de suspensión y clausura con el número de CV/OV/806/2017, por parte de la hoy Alcaldía de Benito Juárez.-----

Aunado a todo lo anterior en fecha 22 de agosto del mismo año, se corroboró que no prevalece el estado de suspensión y clausura en el predio motivo de denuncia.-----

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-2014-2018 de fecha 05 de marzo de 2018, esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía de Benito Juárez, informar a esta Entidad las causas que motivaron la imposición del estado de clausura en el predio objeto de denuncia, y en su caso, realizar las acciones de verificación en materia de construcción al predio ubicado en Calle Nicolás San Juan número 828, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, y en su caso, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes, de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento.-----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 7 de 13

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción FBJ-0087-17, toda vez que se construyó un nivel excedente y la instalación de una proyección a base de marcos de acero de 2 adicionales, lo cual no se apega a lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Aunado a que la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez **solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Benito Juárez**, iniciar el procedimiento de **revocación del Registro en comento**.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el estado del procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0087-17; las causas que motivaron la imposición del estado de suspensión y clausura, el levantamiento de esos estados, y en su caso, instrumentar el procedimiento para la reposición de sellos en el inmueble denunciado, toda vez que los trabajos de obra continúan y/o de ser el caso realizar las acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles de altura e instalación de proyección a base de marcos de acero de dos niveles adicionales, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio investigado H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno), conforme al Programa Aplicable en la Alcaldía Benito Juárez.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Fernando Salazar Lozano, con número de registro DRO-1126, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de construcción FBJ-0087-17, para la edificación de 10 viviendas en 4 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra el C. Fernando Salazar Lozano, con número de registro DRO-1126, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----



Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra el C. Fernando Salazar Lozano, con número de registro DRO-1126 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

4. En materia ambiental (impacto ambiental y ruido)

a) Impacto ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, prevé en su artículo 6o inciso N, que para obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, se requerirá obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.--

Ahora bien, en el caso concreto del Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la entonces Delegación de Benito Juárez para el proyecto objeto de denuncia, se desprende que la superficie total de construcción corresponde a 2,482 m², por lo tanto no se encuentra en el supuesto establecido en el artículo 6 inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México.-----

b) Ruido

Al respecto, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial, adscrita a esta Subprocuraduría, emitió en fechas 26 de mayo y 26 de julio, ambos de 2017, Estudios de Emisiones Sonoras con números de folios PAOT-2017-532-DEDPOT-366 y PAOT-2017-539-DEDPOT-371, respectivamente, derivados de las mediciones de ruido realizadas en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, en los que se hace constar que el ruido en los horarios referidos por una de las personas denunciante en su escrito de denuncia, no excede los límites máximos establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

Adicionalmente, mediante acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 09 de octubre de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar, que la persona denunciante en el expediente PAOT-2017-972-SOT-437, manifestó que el ruido generado por las actividades de obra disminuyó.-----

En el caso que nos ocupa, derivado de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el ruido generado por las actividades de obra en el predio ubicado en Calle Nicolas San Juan número 828, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, no excedieron los límites máximos establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, aunado a que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, el ruido ha disminuido.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la



Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Nicolas San Juan número 828, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 50 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifique como permitida la construcción de 5 niveles y proyección en curso de 2 niveles adicionales en el predio objeto de denuncia-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 17 y 19 de mayo, 19 de junio y 11 de julio, del año 2017, así como el día 02 de febrero, 12 de marzo y 22 de agosto del año 2018, se constató el proceso de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura a base de marcos de acero con paredes de tabique y semisótano, así como la proyección en curso a base de 2 niveles adicionales a base de marcos de acero. Se constató que el inmueble ostenta datos referentes al Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0087-17. En fechas 02 de febrero, 12 de marzo de 2018, se identificó la imposición de sellos de suspensión y clausura, impuestos por la entonces Delegación Benito Juárez, respectivamente, ambos con el número de CV/OV/806/2017. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3367/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, considerar la demolición del nivel excedente y de la proyección en curso a base de marcos de acero de 2 adicionales, en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad



de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

5. El proyecto constructivo objeto de denuncia, registrado ante la Alcaldía Benito Juárez, no requiere de la tramitación de Impacto Urbano, toda vez que la superficie total de construcción resulta menor a la establecida en el artículo 86 inciso A fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.-----
6. El proyecto constructivo objeto de denuncia, registrado ante la Alcaldía Benito Juárez, cuenta con dictamen favorable condicionado de factibilidad de servicios de agua y drenaje para un total de 10 viviendas, por lo que corresponde a la Dirección General de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría el cumplimiento de las condicionantes descritas en dicha documental.-----
7. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción FBJ-0087-17, toda vez que a la fecha del ultimo Reconocimiento de Hechos realizado por el personal de esta Subprocuraduría se constató la construcción de 5 niveles y la proyección de 2 niveles adicionales a base de marcos de acero e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el estado del procedimiento de la revocación del Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0087-17, las causas que motivaron la imposición del estado de clausura y su posterior levantamiento, y en su caso, instrumentar el procedimiento para la reposición de sellos en el inmueble denunciado, toda vez que los trabajos de obra continúan y/o de ser el caso realizar las acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio, y en su caso, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles de altura e instalación de proyección a base de marcos de acero de dos niveles adicionales, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Aplicable en la Alcaldía Benito Juárez. -----
10. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del



**Expediente: PAOT-2017-972-SOT-437
y acumulado PAOT-2017-3950-SOT-1648**

Director Responsable de Obra el C. Fernando Salazar Lozano, con número de registro DRO-1126 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

11. El proyecto constructivo objeto de denuncia, registrado ante la Alcaldía Benito Juárez, no requiere de la tramitación de Impacto Ambiental, toda vez que la superficie total de construcción resulta menor a la establecida en el artículo 6 inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México.-----
12. De los Estudios de Emisiones Sonoras con números de folios PAOT-2017-532-DEDPOT-366 y PAOT-2017-539-DEDPOT-371, derivados de las mediciones de ruido realizados en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, se desprende que el ruido objeto de denuncia no excede los límites máximos establecidos en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, aunado a que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, el ruido ha disminuido, de acuerdo a lo manifestado por una de las personas denunciantes en el expediente al rubro citado.-----
13. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real 112,977, con número de cuenta catastral 040_061_01, correspondiente al inmueble ubicado en Calle Nicolas San Juan número 828, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321

Página 12 de 13

**Expediente: PAOT-2017-972-SOT-437
y acumulado PAOT-2017-3950-SOT-1648**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Alcaldía Benito Juárez, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/G/IGP/MRC/CRLG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 13 de 13