



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 MAR 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-3400-SOT-1356, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de febrero de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), con motivo de la ejecución de una obra nueva que se realiza en el predio ubicado en Calle Tlacoquemecatl número 430, Colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de febrero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, La Ley Ambiental y de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez,





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-370-SOT-156

publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 05 de mayo de 2005, de la que se desprende que le aplica la zonificación H/3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno).-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, el personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Entidad, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar en el predio objeto de denuncia, la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva) conformado por un semisótano y 3 niveles, así como el armado de catillos para la edificación del 4º nivel.-----

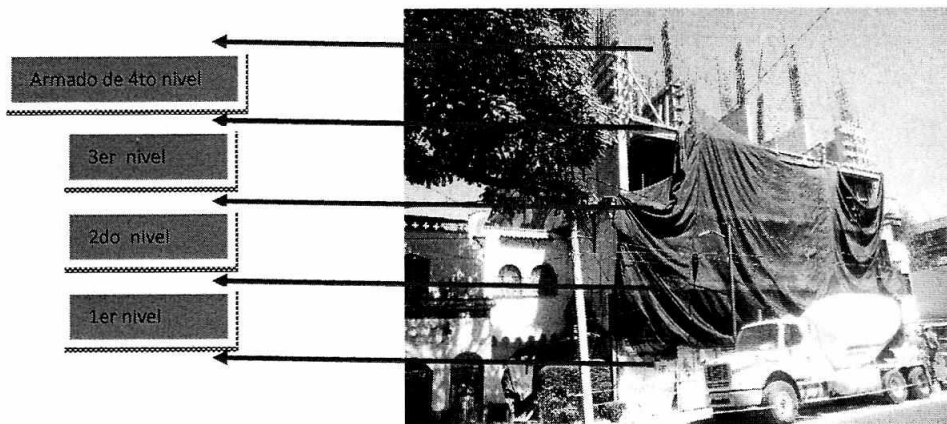


Imagen obtenida por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el reconocimiento de hechos de fecha 10 de enero de 2017

Con el objeto de identificar la superficie total del predio y determinar el área libre, área de desplante, superficie de construcción y número de viviendas, permitidas conforme a la zonificación aplicable, personal adscrito a esta Subprocuraduría, consulto el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que el predio cuenta con una superficie total de 668 m².-----

En este sentido, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H/3/20 B), que a su vez se multiplica por el número de niveles, se indica en la siguiente tabla:----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (40%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (117 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción
668 m ²	3	133.6 m ²	534.4 m ²	(534.4)(3)= 1603.2 m ²



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. 13400

Página 2 de 6



De esa tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de 1,603.2 m², en 3 niveles, desplantados en 534.4 m² y un área libre de 133.6 m².-----

En el caso que nos ocupa, de los reconocimientos de hechos descritos en párrafos anteriores, se constató la ejecución de obra de hasta el momento 3 niveles de altura y la construcción del 4º nivel, en la totalidad del predio, lo que incumple en 1 nivel la zonificación y el área libre aplicable que establece el Programa Delegacional antes referido.-----

Al respecto, a efecto de identificar los incumplimientos a la zonificación aplicable al predio investigado, en relación con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable, esta Entidad emitió en fecha 08 de marzo de 2017, la opinión técnica folio PAOT-2017-264-DEDPOT-195, en la que concluyó lo siguiente:-----

“(…)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (PDDU); se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Calle Tlacoquemecatl número 430, Colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, es H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).-----
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 668 m².-----
- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la literal B en donde se permite una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno y 20% de área libre.-----
- El predio cuenta con una superficie de 668 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 1,603.2 m², 133.6 m² de área libre, 6.6 viviendas, en 3 niveles de altura, 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 Tlacoquemecatl número 430, Colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (PDDU).-----

(…)”

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas cautelares que en el ámbito de sus atribuciones correspondan, a efecto de que no se contravenga la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----

Por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad, y enviar el resultado de sus actuaciones.-----





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-370-SOT-156

1. En materia de construcción (obra nueva)

Toda vez que el personal adscrito a esta Procuraduría identificó en el predio objeto de denuncia la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), fue notificado el oficio número PAOT-05-300/300-1444-2016, de fecha 13 de febrero de 2017, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o director responsable de la obra, a efecto de que aportará elementos que acrediten las actividades.-----

En respuesta a dicho requerimiento, una persona que se ostentó como representante legal de la empresa moral encargada de los trabajos objeto de denuncia, ingresó a esta Procuraduría el escrito de fecha 27 de febrero de 2017, en el que realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras, de las documentales consistentes en las siguientes.-----

1. Solicitud de Constancia y/o Número Oficial folio 2399, expedida en fecha 22 de noviembre de 2016, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-B-0072A-15, ante la Delegación Benito Juárez.-----
3. Memoria Descriptiva del Proyecto, y-----
4. 10 Planos arquitectónicos.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, el Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias, planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas que acrediten las actividades de construcción ejecutadas en el predio denunciado, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya respondido el requerimiento.-----

Ahora bien, del Registro de Manifestación de construcción aportado por el representante legal de la persona moral encargada de los trabajos constructivos denunciados, se desprende que el proyecto objeto de denuncia corresponde a la construcción de 7 viviendas en 3 niveles de altura y un semisótano, con una superficie total de construcción de 2890.43 m² de los que 665.50 m² corresponden a estacionamiento bajo nivel de banqueta, por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como superficie total cuantificable 2,224.93 m², 134.61 m² de superficie de área libre, y 530.89 m² de superficie de desplante, lo que no se apega a la zonificación aplicable.-----

En el caso que nos ocupa, del reconocimiento de hechos realizado en las inmediaciones del predio investigado, se desprende que el proyecto que se ejecuta no corresponde a lo manifestado ante la Delegación Benito Juárez, aunado a que no se apega a lo permitido en la zonificación aplicable.-----



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. 13400

Página 4 de 6



En razón de lo anterior, está Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción, por lo que le corresponde resolver conforme a derecho el procedimiento solicitado, considerando como sanción la clausura de la obra, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

1. En materia de ambiental (ruido)

Al respecto, mediante el acta circunstanciada de fecha 16 de marzo de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que la persona denunciante señaló que la obra denunciada se encuentra sin actividades desde hace aproximadamente una semana, por lo que el ruido dejó de producirse.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 05 de mayo de 2005, al predio objeto de denuncia ubicado en Calle Tlacoquemecatl número 430, Colonia Del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno).-----
2. Derivado de los reconocimientos de los hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), conformado hasta el momento de 3 niveles de altura edificadas y la construcción del 4º nivel, desplantado en la totalidad del predio, lo que incumple en 1 niveles y el área libre prevista en la zonificación aplicable.---
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad, imponer las medidas cautelares aplicables y enviar el resultado de sus actuaciones.-----
4. Las actividades de construcción denunciadas, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, para un proyecto de 7 viviendas en 3 niveles de altura y un semisótano, 2,224.93 m² de superficie de construcción cuantificable, 134.61 m² de superficie de área libre, y 530.89 m² de superficie de desplante, lo que no se apega a la zonificación aplicable.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, resolver conforme a derecho el procedimiento solicitado por esta Subprocuraduría, considerando como





sanción la clausura de la obra, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

6. La obra investigada se encuentra sin actividades, por lo que el ruido que motivo la denuncia dejó de producirse.-----

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 la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.-----

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.-----

EMG/MVS/CRLG

