



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 JUN 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-2017-034-SOT-14, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de diciembre de 2016, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Patricio Sanz número 606, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) como son el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de 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: -----





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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, le asigna al inmueble objeto de denuncia la zonificación Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie de terreno (H 4/20 M).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados y colocación de instalaciones, sin ostentar algún letrero con datos de la obra, asimismo se observó en el acceso principal 8 medidores de luz.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 26 de enero de 2017.-

Mediante escrito ingresado en fecha 3 de febrero de 2017, en esta Entidad una persona que se ostentó como autorizado realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de Memoria Descriptiva del Proyecto para la construcción de **7 viviendas** en 4 niveles de altura; Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0015-14; Aviso de Terminación de Obra de fecha 8 de julio de 2015; Aviso de Uso y Ocupación folio FBJ-0444-15, de fecha 16 de julio de 2015; Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 239-151MALI16D, expedido en fecha 28 de septiembre de 2016 y oficio DGODU/1749/2016, de fecha 1° de diciembre de 2016, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante el cual se autoriza llevar a cabo los trabajos consistentes en reposición y reparación de acabados, divisiones interiores e impermeabilización.-----

En ese sentido la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, informó mediante oficio UDMLEC/0144/2017, de fecha 31 de enero de 2017, que para el predio de mérito, se localizó el Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0015-14, con vigencia del 15 de enero de 2014 al 15 de enero de 2016, en el que se asentaron los siguientes datos: -----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de viviendas	Uso
RBJB-0015-14	261.81 m ²	200.18 m ² equivalente 77.82 %	58.06 m ² equivalente al 22.18 %	814.25 m ²	4	6	Habitacional

Así también, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 626-151ZARO13, expedido en fecha 16 de enero de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad





de México, en el que se asentó la zonificación Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie de terreno (H 4/20 M); así como el aprovechamiento para una **superficie máxima de construcción de 860 m² y 5 viviendas**, cabe mencionar que dicho Certificado se encuentra en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, en el proyecto registrado se contempla un edificio destinado a **6 viviendas** en 4 niveles, una superficie de 58.06 m² equivalente al 22.18 % de área libre, una superficie total de construcción de 8,14.25 m² y una superficie máxima de construcción de 814.25 m². No obstante en la Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico presentada para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción se especifica un proyecto de **5 viviendas**, es decir existe diferencia en el número de viviendas permitidas.-----

Asimismo, es importante mencionar que las documentales correspondientes a la Memoria Descriptiva del Proyecto en donde se especifican 7 viviendas por construir, así como los Avisos de Terminación de obra y Uso y Ocupación folio FBJ-044-15, los cuales fueron aportados por una persona que se ostentó como autorizada; no obran en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, así tampoco, algún trámite relacionado con la Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción RBBJ-0015-14.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción a efecto de corroborar que lo ejecutado cumpla con lo manifestado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento haya dado respuesta a lo solicitado.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, no otorgar el Aviso de terminación de obra y de uso y ocupación, hasta en tanto corrobore que el proyecto se apega a lo registrado.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación Territorial, **realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBBJ-0015-14**; de conformidad en los artículo 246 y 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----





En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a 20:00 horas.-----

En ese sentido, personal adscrito a la Dirección de Estudios Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, realizó el estudio de emisiones sonoras generadas por los trabajos de obra en el inmueble objeto de denuncia, se obtuvo un resultado de 68.25 dB(A), lo que excede el límite máximo permisible de 65 dB(A), para el punto de referencia en el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México.-----

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de marzo de 2017, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura sobre nivel de banqueta en etapa de acabados se percibió la emisión de ruido intermitente derivado del uso de taladros.-----

En relación con lo anterior, la persona denunciante indicó mediante llamada telefónica que los trabajos de construcción ya no le generan molestia, toda vez que ya no se han realizado trabajos en el inmueble de mérito.-----

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. Al inmueble ubicado en Calle Patricio Sanz número 606, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de desarrollo Urbano vigente en esa Demarcación Territorial, le corresponde la zonificación Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m2 de la superficie de terreno (H 4/20 M).-----





El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 626-151ZARO13, expedido en fecha 16 de enero de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se asentó la zonificación antes descrita; así como el aprovechamiento para una superficie máxima de construcción de 860 m² y **5 viviendas**.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados, sin ostentar letrero con datos de la obra.-----
3. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número RBJ-005-14, vigente del 1° de enero de 2014 al 1° de enero de 2016, tramitado ante la Delegación Benito Juárez, para la ejecución de obra nueva destinada a **6 viviendas, en 4 niveles** de altura, una superficie libre de 58.06 m² equivalente al 22.18 % y una superficie máxima de construcción de 814.25 m².-----

En la Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico se describe un proyecto de **5 viviendas** en un edificio de 4 niveles, es decir una vivienda menos que lo asentado en el Registro.-----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, no otorgar el Aviso de terminación de obra y de uso y ocupación, hasta en tanto corrobore que el proyecto se apega a lo registrado.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación Territorial, **realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RJB-0015-14**; de conformidad en los artículo 246 y 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
6. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la emisión de ruido derivado del uso de taladros en el inmueble objeto de denuncia; la persona denunciante manifestó que ya no se generan molestias.-----

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.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-034-SOT-14

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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/ICP/GBM



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 0760, ext. 13400
Página 6 de 6