Expediente: PAOT-2014-680-SOT-326

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 FEB 2016 ----------

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 y VI, 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-2014-680-SOT-326, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 20 de marzo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de árboles, ruido y vibraciones) por las actividades que se realizan en Avenida Insurgentes Sur Número 810, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de abril de 2014.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron 15 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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de árboles, ruido y vibraciones), como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012. ----------

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

PAOT

1.- Desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre). Adicionalmente le aplica la zonificación **HM/10/20** (**Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a Av. de los Insurgentes tramo G-H de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto. ----------

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 37589-151ROCE13 de fecha 13 de diciembre de 2013, el cual acredita una superficie máxima de construcción de 5,456.00; adicionalmente refiere le aplica un incremento de 20% adicional a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5.00 m al frente del predio a partir del alineamiento, derivado de la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad. ----------

Derivado de los reconocimientos de los hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constó la construcción de una obra nueva en proceso, observando la excavación para siete sótanos y actualmente se está edificando el tercer nivel, se observó área libre en la colindancia poniente del predio. ----------

De las documentales que obran en el expediente demerito, se encuentra la Manifestación de Construcción folio RBJB-0390-13, en el cual se registró **un proyecto de oficinas y comercio en 5 niveles** y 7 sótanos, y un área libre de 24.40 % del total del predio. ----------

En ese sentido, hasta el mes de enero del presente año, la obra se encontraba en etapa constructiva, desplantando el segundo nivel sobre nivel de banqueta, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se le dé un uso específico al inmueble, así también, el uso para comercio y oficinas manifestado en el Certificado de Único de Zonificación antes referido se encuentran permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez; sin embargo no se observó la franja de 5.00 metros de restricción al frente del predio paralelo a Avenida Insurgentes. ----------

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponer las medidas cautelares correspondientes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

2.- Construcción (Demolición y Obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva, se observó la excavación y construcción de los sótanos, y actualmente se encuentran realizando el desplante del tercer nivel, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0390-13 vigente del 13 de diciembre de 2013 al 13 de diciembre de 2016; no se observaron actividades de demolición. ----------

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez informó que el inmueble cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0390-13, para la construcción de 5 niveles sobre nivel de banqueta y 7 sótanos, con una superficie de desplante de 1,047.77 m^2 y 338.23 m^2 (24.40%) de área libre, y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 097, del 11 de enero de 2013. ----------

El representante legal de la persona moral propietaria del predio aportó los documentales descritos en el párrafo anterior, adicionalmente entregó copia de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha 12 de diciembre de 2013, para la demolición del inmueble prexistente, no presentó licencia de construcción especial en su modalidad de demolición. ----------

Ahora bien derivado de una consulta realizada al programa Google Maps con la herramienta Street View, se observó que el inmueble preexistente consistía en un nivel desplantado en la mitad del inmueble (693 m^2 de construcción aproximadamente). ----------

Las actividades de demolición del inmueble preexistente no contaron con licencia de construcción especial en su modalidad de demolición por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------

La obra objeto de investigación cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0390-13, el cual ampara los trabajos de obra que se están realizando en inmueble, sin embargo, derivado del ultimo reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad, no se observó la restricción de 5 metros en la colindancia poniente (paralela a la Avenida Insurgentes), que refiere la constancia de alineamiento y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. ----------

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ejecutó visita de verificación en materia de construcción por la demolición del inmueble prexistente, bajo el número de expediente CV/OV/412/2014, la cual se encontró en etapa de sustanciación; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir dicho procedimiento, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

Derivado de la revisión de las documentales que obran en el expediente, se tiene la presunción que el proyecto general, contempla la construcción de 10 niveles, por lo cual, en ese tenor, la obra actual sería la primera etapa de dicho proyecto; por lo que, en el caso de que se ejecute una etapa constructiva con posterioridad, el desarrollador estará obligado a tramitar la Manifestación de Construcción tipo "C", el

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
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

estudio de impacto urbano y/o impacto urbano-ambiental, a fin de atender las obligaciones ambientales y territoriales. ----------

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Derivado de los reconocimientos de hechos, se observó que sobre la banqueta circundante a la obra, en la calle Santa Mónica, se constaron los tocones de dos individuos arbóreos, así también, la poda de un individuo de nombre común Hule, de 8.00 metros de altura, por parte de personal adscrito a la Delegación Benito Juárez. ----------

El representante legal de la obra objeto de investigación, mediante escrito de fecha 15 de mayo de 2015, manifestó que los árboles fueron derribados por el viento y las lluvias en fechas 10 de noviembre de 2014 y 12 de febrero de 2015, y que personal de la Delegación acudieron a su retiro, así también informó que derivado de las recomendaciones del personal de esta Subprocuraduría, el individuo arbóreo ubicado en la entrada de la obra fue cubierto en su tronco, para evitar su afectación derivado de las maniobras de los camiones de carga que acceden al predio, anexado como prueba de su dicho 11 impresiones fotográficas. ----------

En ese sentido se solicitó a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, las ordenes de trabajo y/o autorizaciones para llevar á cabo el derribo de los individuos arbóreos, quien de manera oficial informó que derivado de la petición de los vecinos de la calle Santa Mónica, se autorizó el derribo del individuo arbóreo ubicado en calle Santa Mónica esquina con Avenida de los Insurgentes, emitiendo la orden de trabajo folio 1820 de fecha 24 de junio de 2015. ----------

Ahora bien, derivado de la investigación realizada por esta Entidad, se desprende que existe la autorización para el derribo de un individuo arbóreo, sin embargo dos árboles que se ubicaban sobre la banqueta circundante a la obra, fueron retirados debido a su caída, por personal de la Delegación Benito Juárez, por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, llevar a cabo la restitución de los dos individuos arbóreos en la zona circundante al predio objeto de investigación, de conformidad con el artículo 120 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012. ----------

4.- En materia ambiental (Ruido y Vibraciones)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, se constató una obra en proceso constructivo, maquinaria y trabajadores, se percibieron emisiones sonoras propias de dichas actividades. ----------

La persona denunciante refirió que las actividades de obra que generan molestias por el ruido y las vibraciones se presentan en horario de las 8:00 a las 21:30 horas, razón por la cual, personal de esta Subprocuraduría realizo tres actuaciones posteriores a las 20:00 horas, desde el domicilio identificado

por la persona denunciante como el principal afectado por las emisiones; durante dichas diligencias no se constató trabajos de construcción, no se percibieron emisiones sonoras ni vibraciones provenientes del predio objeto de denuncia.----------

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 Avenida Insurgentes Sur Número 810, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre). Adicionalmente le aplica la zonificación **HM/10/20** (**Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad correspondiente a Av. de los Insurgentes tramo G-H de: Viaducto Miguel Alemán a: Barranca del Muerto; en el cual es uso de suelo para **oficinas y comercio** se encuentra **PERMITIDO.** ----------

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 37589-151ROCE13, de fecha 13 de diciembre de 2013, el cual le acredita una superficie máxima de construcción de 5,456.00; adicionalmente, le aplica un incremento de 20% adicional a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes y restricción de construcción en una franja de 5.00 m al frente del predio, a partir del alineamiento (paralela a Avenida Insurgentes). ----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva, se observó la excavación y construcción de los sótanos, hasta el mes de enero del presente año, se encontraban realizando el desplante del tercer nivel; se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0390-13 vigente del 13 de diciembre de 2013 al 13 de diciembre de 2016, no se observó la restricción lateral de 5.00 metros en el frente del predio. ----------

4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por no contar con la restricción lateral de conformidad con la Norma de Ordenación de Vialidad, de ser el caso, imponer las medidas cautelares correspondientes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

5. Se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente el cual se encontraba conformado por 1 nivel y se desplantaba en la mitad del inmueble (693 m^2 de construcción aproximadamente);

dichas actividades no contaron con licencia de construcción especial en su modalidad de demolición por parte de la Delegación Benito Juárez. ----------

6. La obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0390-13, para la construcción de 5 niveles sobre nivel de banqueta y 7 sótanos, con una superficie de desplante de 1,047.77 m^2 y 338.23 m^2 (24.40%) de área libre, para el uso de suelo de oficinas y comercio.-

7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ejecutó visita de verificación en materia de construcción por las actividades de demolición, con número de expediente CV/OV/412/2014; por lo que le corresponde, concluir dicho procedimiento; y enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa al efecto se emita. ----------

8. En las documentales que obran en el expediente, se encuentra la solicitud para autorización de impacto ambiental, para un proyecto general que contempla la construcción de 10 niveles; de ser el caso, la obra actual correspondería a la primera etapa del proyecto; y de ejecutarse una etapa constructiva con posterioridad, el desarrollador estará obligado a tramitar el Manifestación de Construcción tipo "C", el estudio de impacto urbano y/o impacto urbano-ambiental, a fin de atender y cumplir con sus obligaciones ambientales y territoriales. ----------

9. Respecto al derribo de los árboles, durante los reconocimientos de hechos no se constató el derribo, sino la poda de un individuo arbóreo de nombre común hule; la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, emitió autorización y dictamen para el derribo de dicho árbol, identificado como de riesgo por posible desplome, no obstante, solo fue podado.

10. Dos individuos arbóreos fueron retirados por personal de la Delegación Benito Juárez, debido a que se encontraron caídos sobre la acera de la calle Santa Mónica; por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Benito Juárez, llevar a cabo su restitución mediante la reforestación de 2 individuos arbóreos en la zona circundante al predio objeto de investigación, de conformidad con el artículo 120 BIS de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012. ----------

11. Durante los reconocimientos de hechos en horario nocturno, no se constataron trabajos de obra, ni emisiones de ruido y vibraciones provenientes del predio objeto de denuncia. ----------

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: ----------

Expediente: PAOT-2014-680-SOT-326

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

---------- **R E S U E L V E** ----------

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones generales de Servicios Urbanos, de Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

EMG/ICP/AIMC