



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, 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-2015-1442-SOT-531, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de mayo de 2015, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido y vibraciones) y construcción en el predio ubicado en Avenida San Francisco número 645, colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de junio de 2015. -----

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 a las materias de construcción y ambiental (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-005-RNAT-2012. -----

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

1.- En materia de Desarrollo (Zonificación) y Construcción (Ampliación y Modificación)

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/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre, densidad Media, 1 vivienda por cada 50 m² del terreno). -----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Mex. de 19/11/2015
15/11/2015
15/11/2015
15/11/2015



Expediente: PAOT-2015-1442-SOT-531

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87091-151SEJU14, el cual refiere como superficie de construcción 4,427.20 m² y 24 viviendas. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el frente del predio se encuentra un inmueble de 7 niveles, en el cual se están realizando actividades de construcción, referentes a remodelación y modificación, en la parte posterior del predio se constató la edificación de un nuevo cuerpo constructivo de 4 niveles, el cual actualmente se encuentra en etapa de acabados, desde la vía pública no se observó área libre. -----

La obra contó con la Licencia de Construcción Especial para la demolición parcial de la construcción, en una superficie de 803.00m²; Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en su modalidad de Ampliación-Modificación folio FBJ-0196-15, vigente del 30 de junio de 2015 al 30 de junio de 2018, para la construcción de 6 viviendas adicionales a las 13 existentes, en cuatro niveles, con una superficie total de construcción de 1,000.33 m², refiriendo un área libre de 216.10 m² (16.36%). -----

Derivado de una consulta realizada al programa Google Earth con la herramienta Street View, se constató que desde el año 2008 existe antecedentes digitales, de que el predio se encontraba ocupado por el inmueble de 7 niveles antes descrito, asimismo, en la parte posterior del predio existía un construcción que consistía en un nivel, se observó un área libre menor a 100 m². -----

Derivado del análisis realizado a los documentales que amparan las actividades de construcción que se realizan en el predio, no se cuenta con documentó alguno que acredite la zonificación con la que contaba el predio. -----

Ahora bien, la Norma General de Ordenación número 18, referente a Ampliación de Construcciones existentes establece que *"se podrá autorizar la ampliación de construcción, siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o altura, y se cumpla con el uso de suelo establecido"*. -----

En ese tenor, se tiene que el coeficiente de utilización del suelo (CUS) que actualmente le aplica al predio es de 4,227.20 m², y el área libre con la que debe contar es de 264.20 m² (20%); derivado de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, se desprende que la superficie total de construcción es de 5,502.88 y la superficie de área libre es de 163.08m² (12.86%); por lo anterior, la construcción no cumple con el porcentaje de área libre y con el coeficiente de utilización del suelo. -----

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

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables; ahora bien, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número FBJ-0196-15 no se apeg a la zonificación que le aplicable al predio; corresponde a la Dirección General





Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, iniciar procedimiento de **revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0196-15, de conformidad con el artículo 248 fracción VI del ordenamiento citado.** -----

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizados por esta Entidad, se constataron emisiones de ruido derivadas de las actividades de obra al interior del predio, desde la vía pública se realizó el Estudio de Medición de Emisiones Sonoras obteniendo como Nivel de la Fuente Emisora Corregido (NFC) de 69.76 decibeles, el cual excede en 4.76 dB el límite máximo de 65 dB para el horario de las 6:00 a las 22:00 horas establecido por la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013**.

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.

1. Al inmueble ubicado en Avenida San Francisco número 645, 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/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre, densidad Media, 1 vivienda por cada 50 m2 del terreno). -----
2. Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87091-151SEJU14, el cual asigna la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre, densidad Media, 1 vivienda por cada 50 m2 del terreno), **superficie máxima de construcción 4,427.20 m²** para 24 viviendas. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el frente del predio se encuentra un inmueble de 7 niveles, en el cual se están realizando actividades de construcción (remodelación y modificación), en la parte posterior del predio se constató la edificación de un nuevo cuerpo constructivo de 4 niveles, el cual actualmente se encuentra en etapa de acabados, desde la vía pública no se observó área libre. -----
4. La obra contó con la Licencia de Construcción Especial para la **demolición parcial** de una superficie de 803.00m², del área preexistente de estacionamientos. -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1442-SOT-531

5. Las actividades de ampliación y modificación cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio FBJ-0196-15, vigente del 30 de junio de 2015, al 30 de junio de 2018, para la construcción de 6 viviendas adicionales a las 13 existentes, en cuatro niveles, con una superficie total de construcción de 1,000.33 m², y área libre de 216.10 m² (16.36%). -----
6. El proyecto consiste en la modificación de 13 departamentos previamente construidos, ubicados en el edificio denominado "A" el cual consiste en 7 niveles; el desplante de un nuevo edificio denominado "B" de 4 niveles para la edificación de 6 departamentos, así como, la modificación y ampliación del estacionamiento ubicado en semisótano y primer nivel, dan una **superficie total de construcción de 5,502.88 y la superficie de área libre es de 163.08m² (12.86%)**. -----
7. El proyecto que se desarrolla en el predio y que se registró ante la Delegación Benito Juárez, **no cumple con el porcentaje de área libre, ni con el coeficiente de utilización del suelo**, asignados en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87091-151SEJU14, con el cual fue registrado el proyecto.-----
8. 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; porcentaje de área libre y por el coeficiente de utilización del suelo), imponer las medidas cautelares correspondientes; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número FBJ-0196-15, no se apega a la zonificación aplicable al predio, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
10. Derivado del ultimo reconocimientos de hechos, no se constataron emisiones sonoras, ni vibraciones, toda vez que los trabajos mayores de la obra habían concluido, únicamente se observaron actividades de acabados interiores. -----

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: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1442-SOT-531

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 a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno 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/IGP/AMC

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Calle de la Constitución 1000
P.O. Box 1000
C.P. 06700 Ciudad de México
Tel. 5500 0000 y 5500 0001
Fax 5500 0002