

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 MAR 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-2015-3355-SOT-1396 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de diciembre de 2015, personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido y vibraciones) en el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4603, Colonia Isidro Fabela, Delegación Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido y vibraciones), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-004-AMBT-2004.-----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 4 niveles de altura, el cual cuenta con letrero de obra, sin poder constatar el área libre y número de viviendas.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: Baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), de igual forma le corresponde la zonificación HO 10/40/A (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Periférico, en el tramo A-B, de: calle Fuente Bella a Renato Leduc, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----



Expediente: PAOT-2015-3355-SOT-1396

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45701-151HEVI15, expedido el 1° de julio de 2015, en el cual se asientan las zonificaciones señaladas en el Programa Delegacional antes referido. Asimismo, dicho Certificado fue tramitado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RG/TL/2088/15, con vigencia al 3 de septiembre de 2018, para la construcción de un inmueble con 12 niveles, 2 de los cuales serán destinados para uso exclusivo de estacionamiento.-----

Asimismo, el inmueble motivo de la investigación, cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 2727/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014, en la que se indica una superficie del terreno de 1993.40 m².-----

De conformidad con las zonificaciones que le aplican al predio objeto de denuncia y las documentales con las que cuenta el expediente citado al rubro, se desprende lo siguiente:-----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máx. de construcción	Niveles sobre banqueta	Vivienda
H 3/40/B	1993.40 m ²	1,196.04m ² 60%	797.36m ² 40%	3,588.12 m ²	3	20
HO 10/40/A	1993.40 m ²	1,196.04m ² 60%	797.36m ² 40%	11,960.4 m ²	10	60

Asimismo, es de señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan cuenta con la Norma de Ordenación Particular para la Delegación Tlalpan, apartado 6.2.3 de fomento, numeral 6.2 Instrumentos de Ejecución capítulo VI Acciones Estratégicas e Instrumentos de Ejecución que señala que "(...) Los niveles para estacionamiento por encima del nivel de banqueta no cuantifican para el potencial constructivo, acatando lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados (...)".-

A su vez, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45701-151HEVI15, expedido el 1° de julio de 2015, se desprende que "(...) Para la aplicación de lo concerniente a NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PARA ESTACIONAMIENTO, que forma parte del apartado 6.2.3 DE FOMENTO, numeral 6.2 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN, Capítulo VI. ACCIONES ESTRATÉGICAS E INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN (...) deberá contar con un DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y/o la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (...) de la Ciudad de México.-----

Derivado de lo anterior, las obras efectuadas en el citado predio cuentan con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45701-151HEVI15, expedido el 1° de julio de 2015, correspondiéndole una zonificación HO 10/40/A (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Periférico, en el tramo A-B, de: calle Fuente Bella a Renato Leduc, asimismo, señala que para la aplicación de lo concerniente a niveles de construcción para estacionamiento, que forma parte del apartado 6.2.3 de fomento, numeral 6.2 instrumentos de ejecución, Capítulo VI. Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, se requiere Dictamen de aplicación de la Normatividad de uso de suelo o de las Normas Generales de Ordenación emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y/o la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, si cuenta con Dictamen de aplicación de la Normatividad de uso de suelo o de

las Normas Generales de Ordenación para el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4603, Colonia Isidro Fabela, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 4 niveles de altura, el cual cuenta con letrero de obra, sin poder constatar el área libre y número de viviendas.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el predio ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4603, Colonia Isidro Fabela, Delegación Tlalpan cuenta con lo siguiente:-----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2727/2014 de fecha 8 de diciembre de 2014 en la que se indica una superficie del terreno de 1993.40 m².-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RG/TL/2088/15, con fecha de recepción 3 de septiembre de 2015 y vigente al 3 de septiembre de 2018, en una superficie del terreno de 1,993.40 m², superficie de desplante de 1000.33 m², superficie total por construir de 9806.25 m², área libre de 993.70m² lo que representa el 49.82 % de la superficie del terreno, con 50 departamentos distribuidos en 12 niveles, 2 de los cuales serán destinados para uso exclusivo de estacionamiento.-----

De las documentales antes descritas se indica lo siguiente:-----

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Tlalpan	Certificado folio 45701-151HEVI15	Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/2088/15
Sup.del Terreno	1993.40 m ²	1993.40 m ²	1993.40 m ²
Sup. de desplante	60%	60%	1000.33 m ²
Sup.libre	40%	40%	993.70m ² (49.82%)
Sup.máx. de Construcción (s.n.b.)		11,958.24 m ²	9806.25 m ²
Niveles sobre banqueta	10	10	12* (10 cuantificables)
Viviendas	60	60	50

*Norma de Ordenación Particular para la Delegación Tlalpan, apartado 6.2.3 de fomento, numeral 6.2 Instrumentos de Ejecución capítulo VI Acciones Estratégicas e Instrumentos de Ejecución "Los niveles para estacionamiento por encima del nivel de banqueta no cuantifican para el potencial constructivo, acatando lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados".

En razón de lo descrito anteriormente, el proyecto objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RG/TL/2088/15 en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45701-151HEVI15 de fecha 1 de julio de 2015, el cual se apega a la zonificación HO 10/40/A (Habitacional con

SECRETARÍA DE
URBANISMO Y
DESARROLLO
URBANO

SECRETARÍA DE URBANISMO Y DESARROLLO URBANO
 Subsecretaría de Ordenación y Manejo Urbano
 Dirección de Planeación Urbana
 Lic. Román Cárdenas, Director General
 C.P. 06700, Ciudad de México
 Tel. 5600 1111, 5600 1112, 5600 1113
 Fax 5600 1114

Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Periférico, en el tramo A-B, de: calle Fuente Bella a Renato Leduc. Asimismo, le aplica lo concerniente a niveles de construcción para estacionamiento, que forma parte del apartado 6.2.3 de fomento, numeral 6.2 instrumentos de ejecución, Capítulo VI. Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RG/TL/2088/15.-----

3.- Materia Ambiental (ruido y vibraciones)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 4 niveles de altura, dichas actividades generaban emisiones sonoras, sin constatar vibraciones.-----

La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó dos mediciones en materia de ruido, de las cuales se desprende que en fechas 25 de enero y 9 de marzo, ambas de 2016, el inmueble de referencia constituye una fuente emisora que en las condiciones de operación constatadas durante la primera medición generaban un nivel sonoro de 76.70 dB (A) y en la segunda medición de 78.7 dB (A), y para el Nivel de ruido de fondo en la primera medición el cual fue de 77.90 dB (A) y de 88.8 dB (A) para la segunda, de acuerdo con los criterios señalados en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, se concluye que existen otras fuentes que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles, en este caso en particular, consiste en el ruido generado por el tránsito vehicular de la Avenida Boulevard Adolfo Ruiz Cortines.-----

Por lo anterior, de las gestiones realizadas por personal de esta Entidad, se realizaron dos mediciones de emisiones sonoras de las que se desprende que el Nivel de ruido de fondo, es decir el generado por el tránsito vehicular de la Avenida Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, genera mayor ruido que las actividades de construcción que se desarrollan en el inmueble ubicado en la misma avenida con número 4603 de la Colonia Isidro Fabela en la Delegación Tlalpan. Asimismo, no se constataron vibraciones provenientes del inmueble de referencia.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4603, Colonia Isidro Fabela, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble con 4 niveles de altura, el cual cuenta con letrero de obra, sin poder constatar el área libre y número de viviendas.-----



2. Al inmueble ubicado objeto de denuncia, le corresponde la zonificación HO 10/40/A (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad, para Periférico, en el tramo A-B, de: calle Fuente Bella a Renato Leduc, y al cual le aplica la Norma de Ordenación Particular para la Delegación Tlalpan, apartado 6.2.3 de fomento, numeral 6.2 Instrumentos de Ejecución capítulo VI Acciones Estratégicas e Instrumentos de Ejecución que señala que los niveles para estacionamiento por encima del nivel de banquetta no cuantifican para el potencial constructivo, acatando lo dispuesto en la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----
3. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 45701-151HEVI15 de fecha 1° de julio de 2015, en el que se asentó la zonificación indicada y la aplicación de lo concerniente a niveles de construcción para estacionamiento, que forma parte del apartado 6.2.3 de fomento, numeral 6.2 instrumentos de ejecución, Capítulo VI. Acciones estratégicas e instrumentos de ejecución, requiriéndose Dictamen de aplicación de la Normatividad de uso de suelo o de las Normas Generales de Ordenación emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Dictamen de aplicación de la normatividad de uso de suelo o de las normas generales de ordenación respecto a que los niveles de estacionamiento sobre nivel de banquetta no cuantifiquen, para el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 4603, Colonia Isidro Fabela, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----
5. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RG/TL/2088/15, con fecha de recepción 3 de septiembre de 2015 y vigente al 3 de septiembre de 2018, el cual se apega a la zonificación señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 45701-151HEVI15 de fecha 1 de julio de 2015, para la ejecución de una superficie del terreno de 1,993.40 m², superficie de desplante de 1000.33 m², superficie total por construir de 9806.25 m², área libre de 993.70m² lo que representa el 49.82 % de la superficie del terreno, con 50 departamentos distribuidos en 12 niveles, 2 de los cuales serán destinados para uso exclusivo de estacionamiento.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, al recibir Aviso de Terminación de Obras del proyecto que nos ocupa y antes de otorgar el visto bueno de uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción B folio RG/TL/2088/15, con fecha de recepción 3 de septiembre de 2015 y vigente al 3 de septiembre de 2018.-----
7. En materia de emisiones sonoras, se concluyó que el nivel de ruido de fondo generado por el tránsito vehicular de la Avenida Boulevard Adolfo Ruiz Cortines es mayor al generado por las actividades que se realizan en el inmueble objeto de investigación, conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----
8. Durante los reconocimientos de hechos en el inmueble investigado, no se constataron vibraciones generadas por las actividades de construcción que se realizan en el lugar.-----

Procuraduría
Ambiental
CDMX
2015-3355-SOT-1396
PAOT



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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, 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. -----

EE/INMB/C/O/MRL