## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 MAY 2013----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-1691-SOT-718 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de septiembre de 2012, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) la falta de permisos y ruido generado las 24 horas del día por los trabajos de construcción de un edificio, en el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1468 esquina Eje 8 Sur, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez (...)".----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 28 de septiembre de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia construcción y ruido por las actividades de obra que se realizan en Avenida Insurgente Sur número 1468, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 1° de octubre de 2012, mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 08 de octubre de 2012:** la existencia de un predio delimitado con tapiales metálicos y de madera de 3 metros de altura. Se observa una construcción, al interior de dicho predio, donde aproximadamente los primeros diez niveles se encuentran con acabados (cristalería) en los cuatro costados de dicha edificación. Los 7 niveles superiores se encuentran en obra negra; también se observa una grúa. Colindante con Calle 2 de Abril, se observa una estructura metálica de transporte vertical, dicha construcción cuenta con un avance aproximado del 80%, no se constató letrero alguno con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.----------

**Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas**

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra, de la obra objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido el 18 de octubre de 2012, atendió el requerimiento y aportó las siguientes documentales en copia simple: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2866, Certificado

Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10318-181NAHU12, Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0495-10, Registro de Manifestación de Construcción-Ampliación folio FBJ-0469-12, Memoria Descriptiva del Proyecto y Planos arquitectónicos del proyecto----------

**Requerimientos a las autoridades**

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (ofs. PAOT-05-300/300-4995-2012 de fecha 10 de octubre, PAOT-05-300/300-5169-2012 de fecha 23 de octubre de 2012 y PAOT-05-300/300-5372-2012 de fecha 09 de noviembre, todos de 2012) permitir la consulta de los expedientes que se hayan formado en esa Dirección General. La consulta se realizó en fecha 15 de noviembre de 2012, obteniendo copia simple de la siguiente documentación: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0135-10, con vigencia al 09 de septiembre de 2013; Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/162310/2011; Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.12/DEIU/011/2012; Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RBJC-0104-12, con vigencia al 22 de junio de 2015; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10318-181NAHU12, expedido en fecha 18 de abril de 2012, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2866 y memoria descriptiva del proyecto arquitectónico----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-1195-2013 de fecha 03 de abril de 2013) declaratoria del cumplimiento ambiental, programa de manejo sólidos de manejo especial e impacto ambiental. Mediante oficio DEIA/292/2013, informó que cuenta con Resolución Administrativa número SMA-DGRA-DEIA-007868/2012, referente a Impacto Ambiental.----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-414-2012 de fecha 12 de diciembre de 2012, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado en fecha 21 del mismo mes y año mediante correo electrónico.----------

**ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

**Desarrollo urbano (zonificación) y Construcción**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de

acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Asimismo, la referida Ley en su artículo 76, establece que en los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, mismo que se puede constituir por un predio o dos o más predios colindantes.----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, aplicable al presente caso, al predio le corresponde la zonificación HM 10/40 (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para vivienda y centro comercial se encuentran PERMITIDOS.----------

Adicionalmente, el citado Programa, establece en su apartado 4.2 Delimitación de Áreas de Actuación, que el predio objeto de investigación se encuentra dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo por ubicarse en el tramo comprendido dentro de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto y por tener frente a Avenida de los Insurgentes se le permite constituir un Polígono de Actuación.----------

Ahora bien, mediante acuerdo por el que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, aprobó el dictamen para la constitución de un Polígono de Actuación con el número de folio 59050-118FAMO11, para el predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1458, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, con una superficie de terreno de 3,990.00 $m^2$, se estableció llevar a cabo la construcción de un edificio de usos del suelo mixto para comercio, oficinas y servicios, en una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 44,798.00 $m^2$, que corresponde a 11.23 veces el área del terreno, la altura máxima es de 26 niveles (planta baja más 25 niveles), la superficie de desplante será de 3,069.00 $m^2$ y la superficie del área libre es de 921.03 $m^2$ (23.08%), sobre el nivel de banqueta.----------

Adicionalmente, el citado polígono deberá cumplir con las siguientes condicionantes: ----------

- La superficie total de construcción no podrá exceder de 44,798.00 $m^2$, sobre el nivel de banqueta.----------
- El proyecto se desplantará en una superficie de 3,069.00 $m^2$, equivalente al 76.92% de la superficie total del predio y un área libre de 921.03 $m^2$, equivalente al 23.08% de la superficie total del predio.----------
- Se le darán los siguientes usos: 1.- comercio en planta baja y tercer nivel; 2.- oficinas del tercer nivel al nivel veinticuatro.----------
- Servicios para el funcionamiento del edificio en planta baja mezanine.----------
- Helipuerto en piso veintiséis.----------

- Incremento del 20% en estacionamientos.----------

- Restricción de 5.00 metros de ancho al frente del predio sobre Avenida Insurgentes.----------

Aunado a lo anterior, en el expediente en el que se actúa, se tiene copia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 10318-181NAHU12 de fecha 18 de abril de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se autoriza la ejecución de un polígono de actuación, para la construcción de un edificio de usos del suelo mixtos, para comercio, oficinas y servicios, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 44,798.00 $m^2$, altura máxima de 26 niveles, superficie de desplante de 3,069.00 $m^2$ (76.92%) y superficie libre de 921.03 $m^2$ (23.08%).----------

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos denunciados, en el predio de mérito, se observó un predio delimitado por tapiales metálicos de 3 metros de altura, al interior de dicho predio se encontró una edificación de 23 niveles de altura, de los cuales la planta baja se encontraba en obra negra y los 9 niveles superiores estaban totalmente edificados, a partir del nivel 11 se observó la colocación de tapiales de tirantes, asimismo se apreciaron actividades de construcción en los niveles superiores.--------

Adicionalmente, de las probanzas que obran en el expediente en el que se actúa, se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RBJC-0127-12 con vigencia del 02 de julio de 2012 al 02 de julio de 2015, en el que se asentó una superficie del predio de 4,023.00 $m^2$, superficie de desplante de 2653.00 $m^2$, 23 niveles de construcción y una superficie total de construcción de 81,199.00 $m^2$ de los cuales 41,876.00 $m^2$ son para estacionamiento cubierto, los cuales no cuantifican ya que se encuentran bajo del nivel de banqueta y una superficie de área libre de 1370.00 $m^2$, equivalente al 34%. En razón de lo anterior la superficie total construida (cuantificable) es de 39,323.00 $m^2$.----------

Aunado a lo anterior, por tener frente sobre Avenida Insurgentes Sur y ubicarse dentro del tramo comprendido de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto al predio objeto de investigación, le aplica una restricción de construcción (remetimiento) de 5 metros de ancho sobre Avenida Insurgentes.-

Por otra parte, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, al predio de mérito le aplica la Norma de Vialidad Insurgentes Sur, en el tramo comprendido de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto; otorgándole la zonificación Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre (HM/10/40). No obstante lo anterior, por ubicarse dentro de un Área con Potencial de Desarrollo, se le autorizó un Polígono de Actuación, mediante el cual se autorizó la construcción de un edificio de usos del suelo mixto para comercio, oficinas y servicios, en una superficie de construcción sobre banqueta de 44,798.00 $m^2$, altura máxima de 26 niveles (planta baja más 25 niveles), superficie de desplante de 3,069.00 $m^2$ y superficie de área libre de 921.03 $m^2$ (23.08%).----------

Así las cosas, no existen incumplimientos en materia de construcción y desarrollo urbano (zonificación) en el predio de mérito, toda vez que se ubica dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, adicionalmente, se tramitó un Polígono de Actuación, el cual le permite la construcción de 26 niveles en una superficie total de construcción sobre el nivel de banqueta de 44,798.00 $m^2$, lo cual se asentó en el Registro de Manifestación de Construcción número RBJC-0127-12, teniendo 23 niveles de altura en una superficie máxima de construcción de 39,323.00 $m^2$.----------

**Del impacto ambiental y ruido**

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal o Delegación en su caso.----------

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, información relativa a la emisión o autorización de Impacto Ambiental, remitiendo a esta Entidad copia simple de la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/007868/2012 de fecha 04 de diciembre de 2012, para la construcción del proyecto denominado "Oficinas Corporativas I 1458", el cual consiste en un edificio de 26 niveles destinados a comercio y oficinas, así como 11 niveles en sótanos para estacionamiento.----------

En la citada Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/007868/2012, se estableció en su resolutivo "RUIDO", que durante las obras de preparación y construcción, los límites máximos permisibles recomendados en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, corresponden a 65 dB (A) de 06:00 a 20:00 horas y de 62 dB (A) de 20:00 a 06:00 horas. Asimismo, para minimizar la intensidad de ruido en la obra, se deberán aplicar las medidas necesarias corno pueden ser el uso de barreras de materiales que proporcionen un aislamiento acústico, a efecto de no rebasar los límites máximos permisibles recomendados.----------

Adicionalmente, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de una edificación de 23 niveles de altura, de los cuales los 10 primeros estaban totalmente terminados, por lo que no se constataron emisiones sonoras, ya que los trabajos de construcción eran realizados en los últimos niveles de altura.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, vigilar el cumplimiento de las condicionantes en materia de ruido del resolutivo RUIDO del Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/007868/2012 de fecha 04 de diciembre de 2012.----------

**Del impacto urbano**

El artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 $m^2$ de construcción.----------

Al respecto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió dictamen de Impacto Urbano positivo folio DGAU.12/DEIU/011/2012 de fecha 15 de mayo de 2012, para llevar a cabo la construcción de un edificio de 26 niveles para usos mixtos para oficinas, comercios y servicios, en el predio de mérito.----------

Sobre el particular, en el punto 2.1.3. en materia de agua y drenaje del apartado IV RESOLUCIÓN establece que se tendrá que dar cumplimiento a lo establecido en el oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-133141/2011 de fecha 01 de julio de 2011, emitido por la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respecto a lo siguiente:-------

Agua potable: ----------

- Sustitución de 400 m, de las tuberías existentes de 152 y 305 mm (6" y 12") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Avenida Insurgentes Sur entre José María Rico y Parroquia.----------

- Sustitución de 200 m de las tuberías existentes de 102 y 305 mm (4" y 6") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad de 152 mm (6") de diámetro, sobre la Calle 2 de Abril, Oso y José María Rico.----------

- Interconexión de cruceros en todas las calles que atraviese.----------

- Construcción de las cajas de válvula.----------

- Colocación de todas las tomas domiciliarias al nuevo tubo.----------

Drenaje: ----------

- Instalación de 210 m de atarjea de 0.61 m (24") de diámetro, sobre la Calle José María Rico, Oso y Avenida Insurgentes.----------

- Instalación de 63 m de atarjea de 0.91 m (36") de diámetro, sobre la Calle 2 de Abril.----------

Agua residual tratada: ----------

- Ampliación de la red de distribución en 40 m con tubería de 102 mm (4") de diámetro, del predio a la línea de 305 mm (12") de diámetro, que se localiza en el cruce de las Avenida Río Mixcoac e Insurgentes.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el ámbito de sus facultades informe a esta Subprocuraduría, el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-133141/2011 de fecha 01 de julio de 2011.----------

**Resultado de la Investigación**

1. Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1468, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 06 de mayo de 2005, que le asigna la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de área libre). Asimismo, de conformidad con la Norma de Vialidad Avenida Insurgentes G-H, que comprende el tramo de Viaducto Miguel Alemán a Barranca del Muerto, le asigna al predio de mérito la zonificación HM 10/20 (Habitacional Mixto 10 niveles máximos de construcción y 20% de área libre).----------

2. Para la construcción de un edificio con 26 niveles de altura, con usos del suelo mixto para comercio, oficinas y servicios, se contó con dictamen para la constitución de un polígono de actuación, registrado con el número de folio 59050-118FAMO11, para el predio ubicado en

Avenida Insurgentes Sur número 1458, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, conforme al apartado 4.2 Delimitación de Áreas de Actuación del citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.----------

3. El proyecto contó con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 10318-181NAHU12, en el que se autoriza un Polígono de Actuación para el predio de mérito, para la construcción de un edificio de usos del suelo mixtos, para comercio, oficinas y servicios, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 44,798.00 $m^2$, la altura máxima es de 26 niveles, superficie de desplante de 3,069.00 $m^2$ (76.92%) y superficie libre de 921.03 $m^2$ (23.08%).----------

4. Se registró Manifestación de Construcción tipo "C" número RBJC-0127-12, para 23 niveles de altura con 11 sótanos, en una superficie máxima de construcción cuantificable de 39,323.00 $m^2$, por lo que el proyecto cumple con la zonificación aplicable autorizada en el Polígono de Actuación referido.----------

5. El proyecto contó con Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.12/DEIU/011/2012, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para la construcción de un edificio de usos mixtos para comercio, oficinas y servicios con 11 sótanos para estacionamiento y 26 niveles.----------

6. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el ámbito de sus facultades informar a esta Subprocuraduría, el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-133141/2011 de fecha 01 de julio de 2011, respecto al suministro de agua potable y conexión al drenaje.----------

7. El proyecto contó con Autorización de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/007868/2012, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, para la construcción de un edificio de 26 niveles de altura.----------

8. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental adscrita a la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal, vigilar el cumplimiento de las condicionantes en materia de ruido del resolutivo RUIDO del Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/007868/2012, de fecha 04 de diciembre de 2012, e informar el resultado de su actuación.----------

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 en 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: ----------

---------- **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 del Distrito Federal.----------

**SEGUNDO. -** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y al Sistema de Aguas 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 por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMG/JBLN/EMVL