Expediente: PAOT-2013-1383-SOT-607
y acumulados PAOT-2013-1718-SOT-723
PAOT-2013-2258-SOT-1029

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 2014 ----------

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-2013-1383-SOT-607 y acumulados PAOT-2013-1718-SOT-723 y PAOT-2013-2258-SOT-1029, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

PAOT-2013-1383-SOT-607:

Con fecha 05 de julio de 2013 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución "(...) *la contravención a la zonificación, así como falta de permisos y ruido generado por la construcción de un edificio que sobrepasara los niveles de construcción permitidos en la zona, respecto al ruido* (...) *esta obra ocasiona las emisiones (...) desde las 07:00 (sic) a las 19:00 (sic) de lunes a sábado* (...)", en Cerrada San Borja número 51, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.----------

PAOT-2013-1718-SOT-723:

Con fecha 08 de agosto de 2013, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución que en Cerrada San Borja número 51, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez "(...) *la construcción que se realiza sin permisos ni autorizaciones, desde el mes de diciembre, además del ruido que se genera fuera de los horarios autorizados (de 8 a 18 horas) toda vez que se continua la construcción, afectando el descanso y la salud de los habitantes de la zona* (...)".----------

PAOT-2013-2258-SOT-1029:

Con fecha 25 de septiembre de 2013, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución que "(...) *Están construyendo un edificio de 5 niveles y 24 viviendas amparados en la norma 26. En la preventa están ofreciendo dichos departamentos en 2 millones de pesos, siendo que la norma estipula que su venta será por* (...) *750 mil pesos. El edificio se está construyendo en una zona que permite,*

dada la extensión del predio, hasta 8 viviendas (...)", en el predio ubicado en Cerrada San Borja número 51, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

PAOT-2013-1383-SOT-607:

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 17 de julio de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, falta de autorizaciones, ruido y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Cerrada San Borja número 51, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha 18 de julio de 2013, mediante correo electrónico.----------

PAOT-2013-1718-SOT-723:

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 19 de agosto de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción, falta de autorizaciones y ruido con motivo de las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Cerrada San Borja número 51, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez.----------

PAOT-2013-2258-SOT-1029:

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 22 de octubre de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción con motivo de las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Cerrada San Borja número 51, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez.----------

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO, respectivamente, de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de julio de 2013: "(...) se observó un predio de aproximadamente 15 metros de frente, delimitado con tapiales de madera, al interior del mismo se llevan a cabo actividades de obra nueva, se constató que el semisótano ya estaba totalmente edificado, llevando a cabo las actividades del armado y colocación de cimbra en el muro de contención y colindancias (...)".----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al encargado, propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado mediante cédula en fecha 22 de julio de 2013. Mediante escrito de fecha 29 de julio de 2013, un persona que se ostentó como el Representante Legal de Constructora y Desarrolladora Marsa S.A. de C.V., atendió el requerimiento y aportó copia simple de las siguientes

documentales: ----------

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1049A, expedido en fecha 10 de diciembre de 2012, por la Delegación Benito Juárez.----------

2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FBJ-0008-13, vigente del 22 de enero de 2013, al 22 de enero de 2016, para la construcción de 22 viviendas en 6 niveles de altura.----

3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17087-181GEJO12, expedido en fecha 25 de mayo de 2012, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-------

4. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 011399/2013, para un proyecto de uso habitacional en 375.60 m^2 de superficie total del predio.----------

5. Oficio SEDEMA/DGRA/002272/2013, de fecha 24 de junio de 2013, en el que se emite la autorización del plan de manejo de residuos sólidos.----------

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 Delegación Benito Juárez.*- (ofs. PAOT-05-300/300-2934-2013, de fecha 24 de julio de 2013, PAOT-05-300/300-3869-2013, de fecha 01 de octubre de 2013) Permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría consultar los expedientes que se hubieran formado en esa Dirección con motivo de permisos autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción y remitir copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, memoria descriptiva y planos arquitectónicos presentados ante esa Unidad Administrativa, respecto al predio de mérito. Mediante ofició UDMLEC/2692/2013, de fecha 16 de agosto de 2013, informó que no se localizó antecedente alguno. No obstante, mediante oficio UDMLEC/3654/2013, de fecha 06 de noviembre de 2013, remitió copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-3280-2013, de fecha 21 de agosto de 2013) Remitir Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y del Programa de Manejo de Residuos Sólidos, derivado de las actividades de demolición y/o obra nueva respecto al predio de mérito. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/004162/2013, de fecha 04 de noviembre de 2013, remitió copia simple de la siguiente documental: ----------

1. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 011399/2013, para un proyecto de uso habitacional en 375.60 m^2 de superficie total del predio.----------

A la *Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-3279-2013, de fecha 21 de agosto de 2013) Informar a esta Subprocuraduría si ha emitido dictamen de factibilidad de servicios respecto al predio de mérito. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1051621/2013, de fecha 01 de octubre de 2013, informó que para el predio en comento, con fecha 1° de noviembre de 2012, recibió para su revisión y aprobación, la respectiva solicitud de Factibilidad de Servicios, por lo que una vez que cumplió con la normatividad vigente se emitió la Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0069/13, DESU/1003304/2013 folio de fecha 18 de enero de 2013, remitiendo copia simple del dictamen de factibilidad de servicios referido.----------

A la *Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial .*- (of. PAOT/310-141-2013, de fecha 01 de octubre de 2013) Realizar un estudio de ruido en el horario comprendido de las 08:00 a las 13:00 y de las 14:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes, respecto al predio de mérito. Mediante atenta nota PAOT-330-515-2013, de fecha 23 de octubre de 2013, remitió el estudio de emisión sonora realizada el 18 de octubre de 2013, en la que se obtuvo un resultado de 70.60 dB (A), excediendo por 5.6 dB (A) el límite máximo de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal.----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-1095-2013, PAOT-05-300/310-1096-2013 y PAOT-05-300/310-1098-2013 de fecha 22 de octubre de 2013, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de sus denuncias.----------

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)

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.----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día el día 06 de mayo de 2005, al predio investigado le aplica la zonificación H 4/20/60 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno).----------

Asimismo, por localizarse dentro del primer territorio del área comprendido dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa **H 5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación 26, para incentivar la producción de vivienda de interés social y popular, asimismo, a predios ubicados en el primer territorio, se permite el incremento de hasta 1 nivel de construcción, correspondiéndole la zonificación **H 6/25** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 25 % mínimo de área libre) en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta **24 viviendas**, en una superficie máxima de construcción de **1, 687 m^2** en el total del predio está permitido, siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto la totalidad de los principios indicados en la tabla de incorporación de criterios de sustentabilidad.----------

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio de aproximadamente 15 metros de frente, delimitado con tapiales de madera, al interior del mismo se llevan a cabo actividades de obra nueva.----------

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, remitió copia simple del Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17087-181 GEJO12, expedido en fecha 25 de mayo de 2012, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se acredita que por localizarse en el primer territorio del área comprendido dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa **H 5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación 26, para incentivar la producción de vivienda de interés social y popular, asimismo, a predios ubicados en el primer territorio, se permite el incremento de hasta 1 nivel de construcción, correspondiéndole la zonificación **H 6/25** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 25 % mínimo de área libre) en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta **24 viviendas**, en una superficie máxima de construcción de **1, 687 m^2** en el total del predio está permitido.----------

Así las cosas, el proyecto contempla la construcción de **22 viviendas** en **6 niveles** de altura, una superficie de área libre de **95.83 m^2** equivalente al **25.51 %** en una superficie máxima de construcción de **1678.62 m^2** y la zonificación que le concede la Norma General de Ordenación 26, permite la construcción de hasta **24 viviendas**, en una superficie máxima de construcción de **1, 687 m^2**, en 6 niveles de altura y 25% mínimo de área libre, por lo que no se desprende incumplimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación).----------

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala 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.-

Al respecto, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de obra nueva, consistentes en el armado y colocación de cimbra en el muro de contención y colindancias.----------

En razón de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez proporcionó entre otras documentales copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB/008/13, para la ejecución de **22 viviendas** en **6 niveles** en una superficie total por construir **de 1, 678.62 m^2,** Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17087-181 GEJO12, expedido en fecha 25 de mayo de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y Memoria Descriptiva del proyecto para la ejecución de 22 viviendas en 6 niveles de altura.----------

Así las cosas, el proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB/008/13, para la ejecución de 22 viviendas en 6 niveles en una superficie total por construir de 1, 678.62 m^2, por lo que no se desprende incumplimiento en este aspecto, no obstante, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, corroborar que lo manifestado coincida con lo ejecutado.----------

Factibilidad de servicios

La Ley de Aguas del Distrito Federal precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. ----------

En ese sentido, mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVCDC-SFS-10512/2013, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que en fecha 8 de enero de 2013, emitió la factibilidad de servicios en la que se determina proporcionar el servicio de agua potable en toma 19 mm de diámetro, la cual existe en el predio y otorgar el servicio de drenaje, indicando como condicionantes técnicas lo siguiente:----------

"(...) *1. Se deberá suprimir la toma domiciliaria existente en el predio de 13 mm de diámetro, lo anterior con fundamento en el artículo 58 de la Ley de Aguas del Distrito Federal.*

2. Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, proyectos que deberán incluir un tanque de

excedencias para dosificar la salida de las aguas a la red municipal en caso de una lluvia extraordinaria, asimismo estos tendrán que ser aprobados por este Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Además el inmueble tendrá que contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial (...)".----------

Así las cosas, el proyecto cuenta con la factibilidad de servicios otorgada por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no obstante deberá cumplir con las condicionantes establecidas en el oficio DESU/1003304/2013, de fecha 18 de enero de 2013, por lo que corresponde a dicho Sistema vigilar su cumplimiento.----------

Ruido

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé en su artículo 86 que las edificaciones y obras que generen, entre otros, ruidos, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.----------

En este sentido, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal en sus artículos 123 y 151, establece entre otros aspectos, que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones y quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas correspondientes.----------

Asimismo, la disposición anteriormente citada, prevé en sus artículos 44 fracción VI y 58 BIS que la declaratoria de cumplimiento ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos, entre otros aspectos, que sobre el ambiente pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente y prevenir futuros daños al ambiente.----------

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, establece como límites máximos permisibles de emisiones sonoras 65 dB(A) para un horario de 06:00 a 20:00 horas y 62 dB(A) para un horario de 20:00 a 06:00 horas, mismos que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.----------

En razón de lo anterior, la Dirección de Estudios Dictámenes y Peritajes adscrita a esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras en el que se obtuvo un resultado de 70.60 dB (A), excediendo por 5.6 dB (A) el límite máximo de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal.----------

En el mismo sentido se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informara si para el proyecto de mérito se cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, al respecto, informó que se cuenta con el expediente DEIA-DCA-721/2013, el que se encuentra integrado con motivo de la declaratoria de cumplimiento ambiental y el plan de

manejo de residuos sólidos, promovidos por la Constructora y Desarrolladora Marsa, S. A de C.V.---------

Resultado de la Investigación

1. Al predio investigado ubicado en Cerrada San Borja número 51, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez le aplica la zonificación Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno (H 4/20/60 M).---------

2. Al predio investigado, por encontrarse en el primer territorio comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, establecido en la Norma General de Ordenación 26, le aplica la zonificación Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 25 % mínimo de área libre (H 6/25) en donde la construcción de hasta 24 viviendas se encuentra permitido, como se desprende del Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17087-181 GEJO12, expedido en fecha 25 de mayo de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

3. El proyecto investigado cuenta con Registro de manifestación de construcción número RBJB-0008-12, para la ejecución de 22 viviendas en 6 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 1, 678.62 m^2, superficie de área libre de 95.83 m^2 equivalente al 25.51 %, superficie de desplante de 279.77 m^2 equivalente al 74.49%, en un predio de 375.60 m^2, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, corroborar que lo manifestado coincida con lo ejecutado.----------

4. El proyecto ejecutado cuenta con factibilidad de servicios para agua potable y drenaje, por lo que corresponde a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las condicionantes para el proyecto de mérito, informando a esta Subprocuraduría las determinaciones que se tomen al respecto.----------

5. El proyecto cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental bajo el número de expediente DEIA-DCA-721/2013, en la que se evalúan los efectos, entre otros aspectos, que sobre el ambiente pueden generar la realización de obras.----------

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: ----------

---------- **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, así como a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

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 cuadruplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMG/JELN/GBM