



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 SEP 2021

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2377-SOT-1009, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de junio de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y polvos) y disposición inadecuada de residuos sólidos, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1044, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y polvos) y disposición inadecuada de residuos sólidos, como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes sonoras ubicadas en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-007-RNAT-2013, que establece la clasificación y especificaciones de manejo para residuos de la construcción y demolición, en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México).



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

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

1. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir y/o ampliar**, 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.

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 25 de junio y 01 de julio de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el lugar objeto de investigación se constató una construcción nueva de 4 niveles en etapa de obra gris, y en la fachada se constató letrero con los datos de la Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0096-17.

Adicionalmente, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 22 de julio de 2019, una persona que se ostentó como representante de los copropietarios del predio objeto de investigación, aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0096-17, con vigencia del 05 de abril de 2017 al 05 de abril de 2020, para un **proyecto de obra nueva** de 4 niveles y semisótano, con una superficie de construcción de 1,612.80 m² sobre nivel de banqueta, superficie de área libre de 100.80 m² (20%) y una superficie de desplante de 403.20 m² (80%), para 11 viviendas.
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1724, de fecha 11 de octubre de 2016.
3. Memoria descriptiva arquitectónica y planos arquitectónicos.
4. Medidas de protección a colindancias.
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio No. 34170-151CAVI16D, con fecha de expedición 07 de diciembre de 2016, que certifica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda por cada 50 m² del terreno); asimismo, certifica que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 3 Pte. Av. Coyoacán, I-J de:



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco, que le concede la zonificación **HC/4/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), Superficie Máxima de Construcción 1,624.67 m², Vivienda Mínima 60 m². -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con antecedente para los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que en sus archivos cuenta con la Manifestación de Construcción Tipo "B", Registro RBJB-0096-17, de fecha 05 de abril de 2017 y con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1724, de fecha 11 de octubre de 2016, entre otras documentales, de las cuales envió copia simple. -----

Por otro lado, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 34170-151CAVI16D, con fecha de expedición 07 de diciembre de 2016. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, envió copia certificada de dicha documental. -----

En este sentido, de acuerdo con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0096-17 y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se advierte que el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
Zonificación aplicable conforme al PDDU Benito Juárez	Habitacional con Comercio en Planta Baja	4	507 m ²	405.60 m ² 80% máximo	101.4 m ² 20% mínimo	1,624.67 m ² s.n.b.	Literal Z
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número: RBJB-0096-17	Habitacional	4	504 m ²	403.20 m ² 80.00%	100.80 m ² 20.00%	1,612.80 m ² s.n.b.	11



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

Posteriormente, en fecha 22 de septiembre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando un inmueble de 4 niveles y semisótano totalmente concluido y parcialmente habitado.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) realizados en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1044, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0096-17, para el **proyecto de obra nueva** de 4 niveles y semisótano, el cual se apegó a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0096-17, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

2. En materia ambiental (ruido y polvos) y disposición inadecuada de residuos sólidos.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 25 de junio y 01 de julio de 2019, se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción (paleo, martilleo, entre otros), sin observar residuos sólidos sobre la vía pública; tampoco se constató la emisión de partículas a la atmósfera (polvos) generada por los trabajos de obra.

Por otra parte, en el escrito presentado en esta Procuraduría en fecha 22 de julio de 2019, una persona que se ostentó como representante de los copropietarios del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones respecto a los trabajos de obra realizados en el predio, entre las que se encuentran las siguientes:

"(...) para la mitigación de emisiones sonoras (...) estas acciones fueron implementadas durante los trabajos y fueron llevadas a cabo por la empresa contratada para tales efectos, los cuales consistieron en la afinación de motores de la maquinaria utilizada a fin de eliminar posible contaminación, cubrir la maquinaria con material que evite la emisión de ruidos, realizar las excavaciones para los pilotes, un poco más amplias, (...) a fin de que sea menos el golpeteo para el incado [sic] de pilotes (...)."

"...) los trabajos realizados se llevaron a cabo siempre dentro del horario oficial establecido por el Reglamento de Construcción, [sic] es decir de ocho de la mañana a las seis de la tarde de lunes a viernes y de ocho de la mañana a la una de la tarde los días sábados. (...).

Actualmente, a petición de los vecinos se hicieron las siguientes medidas para aminorar el ruido de la obra:



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

- a) *Se acordó disminuir el ruido provocado por los radios y la gente de la obra al interior de la misma y se concentró al personal que pernocta en el inmueble en los niveles inferiores.*
- b) *Se colocó Malla sombra en las colindancias para evitar caída de materiales en los predios contiguos y disminuir un poco el ruido hacia esa zona, además de que se colocó plástico en todas las ventanas [sic] de la obra para el mismo efecto. (...)".*

Asimismo, dentro de los documentos aportados por la persona que se ostentó como representante de los copropietarios del predio objeto de investigación, se encuentran varios comprobantes respecto a la disposición final de los residuos de construcción, en cumplimiento a lo establecido en la Norma Ambiental NADF-007-RNAT-2013 -----

Adicionalmente, la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2019-776-DEDPOT-496, de fecha 30 de julio de 2019, en el que determinó que las actividades de construcción que se realizan en el inmueble objeto de investigación, generan un nivel de fuente emisora corregido de 65.71 dB(A), lo cual excede el límite máximo permisible de 63 dB(A) en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Por otra parte, durante un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 13 de noviembre de 2019, se constató que la construcción objeto de investigación se encontraba en etapa de acabados. Cabe mencionar que en la evidencia fotográfica tomada durante esta diligencia, no se observó disposición inadecuada de residuos sólidos sobre la vía pública. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 22 de septiembre de 2021, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que la obra se encontraba totalmente concluida, sin percibir emisiones sonoras; tampoco se observó la emisión de partículas a la atmósfera (polvos) ni residuos sólidos en la vía pública. -----

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, 85 fracción X y 89 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. -----



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 1044, colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva de 4 niveles y semisótano, la cual contaba con letrero con los datos del registro de manifestación de construcción, número RBJB-0096-17. -----
2. El predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio No. 34170-151CAVI16D, con fecha de expedición 07 de diciembre de 2016, que certifica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: una vivienda por cada 50 m² del terreno); asimismo, certifica que le aplica la zonificación **HC/4/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Eje 3 Pte. Av. Coyoacán, I-J de: Eje 4 Sur Xola a: Circuito Interior Río Churubusco. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RBJB-0096-17, para el **proyecto de obra nueva** de 4 niveles y semisótano, con una superficie de construcción de 1,612.80 m² sobre nivel de banqueta, superficie de área libre de 100.80 m² (20%) y una superficie de desplante de 403.20 m² (80%), para 11 viviendas; el cual al momento de emisión de la presente se apegó a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0096-17, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron emisiones de partículas a la atmósfera (polvos) ni disposición inadecuada de residuos sólidos en la vía pública, generados por los trabajos de obra. -----
6. La Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría elaboró el Estudio de Emisiones Sonoras número PAOT-2019-776-DEDPOT-496, en el que se concluyó que las actividades de construcción que se realizaban en el predio objeto de investigación generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido de 65.71 dB (A), el cual **excede** los límites máximos permisibles de 63 dB(A) en el



Expediente: PAOT-2019-2377-SOT-1009

horario de 06:00 a 20:00 horas, conforme a la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; sin embargo, el particular manifestó que implementó acciones para la mitigación de ruido. -----

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 13 de noviembre de 2019 y 22 de septiembre de 2021, no se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos de construcción. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JAN C/ACH/MAZA



