



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 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 los expedientes PAOT-2015-1964-SOT-752 y acumulado PAOT-2015-2302-SOT-906, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido) derivado de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de julio de 2015. -----

Asimismo, con fecha 12 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) derivado de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 25 de agosto de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento 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 desarrollo urbano (zonificación), de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Norma Ambiental 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 emisoras, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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 el primer reconocimiento de hechos realizado el 20 de julio de 2015 por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio ubicado en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez se llevaban a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual constaba de un semisótano y 2 niveles de altura cimbrados y el armado de cadenas de un tercer nivel de la construcción. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación es de 489.00 m², de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio ABJ-0043-15. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 100 m² de la superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de mayo del 2005, lo cual se traduce en lo siguiente: --

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
489.00	H 3/20/B	97.80	20	391.20	80	1,173.60	2.4	3	5

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, el predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 96766-151GACA14 de fecha 8 de diciembre de 2014, en el cual se acredita la zonificación referida. -----

Sin embargo, con fecha 19 de octubre de 2015, se llevó a cabo un segundo reconocimiento de hechos en el predio motivo de investigación constando trabajos de construcción de una obra nueva con un avance del 80%, consistente en un inmueble de **6 niveles de altura** y un semisótano destinado al uso de vivienda. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1838/2015, en el predio motivo de denuncia respecto al cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez por cuan hace al número de niveles permitidos, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre de construcción y el número de viviendas máximas permitidas, toda vez que se construyeron 3 niveles adicionales a lo permitido por la zonificación señalada en el Programa Delegacional citado. -----

Asimismo, de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México localizó para el predio motivo de denuncia el Folio Real 9421361 el cual se encuentra en Custodia por Aseguramiento por Orden de Autoridad, sin proporcionar información adicional. -----

Es de mencionar que con fechas 9 de diciembre de 2015, 3 de febrero de 2016 y 19 de mayo de 2016, se llevó a cabo los reconocimientos de hechos en el predio investigado constatando que continuaban con los trabajo de construcción en etapa de acabados del inmueble de 6 niveles de altura contando con sellos de clausura por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----





**Expediente: PAOT-2015-1964-SOT-752
y acumulado PAOT-2015-2302-SOT-906**

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-0945/2016 se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar las acciones legales correspondientes al predio motivo de denuncia, imponiendo las medidas cautelares, toda vez que continúan las actividades de construcción en el interior del mismo con sellos de clausurado. -----

En este sentido, la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México ha incrementado la vigilancia en el predio motivo de denuncia a fin de prevenir la comisión de delitos y faltas administrativas coordinando acciones con las cámaras del centro de control y comando C-2 sur y realizó visitas domiciliarias en el lugar. -----

En razón de lo anterior, el inmueble construido en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, no se apega a la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 100 m² de la superficie de terreno), toda vez que la obra de referencia cuenta con 6 niveles de altura, por lo que el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México custodió por aseguramiento el Folio Real 9421361 del predio investigado. -----

Al respecto, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1838/2015, en el que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, toda vez que existe un excedente de 3 niveles de altura en el predio de interés, imponiendo, en su caso, las sanciones correspondientes. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano destinado al uso de vivienda. -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0043-15 registro RBJB-0043-15, con fecha de recepción 6 de febrero de 2015 y vigente al 6 de febrero de 2018, para la construcción de una obra nueva de 5 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie total a construir de 1,528.40 m². -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez emitió la orden de visita de verificación en materia de construcción CV/OV/070/2015 en fecha 10 de febrero de 2015, toda vez que se construye un inmueble de 6 niveles de altura y un semisótano destinado al uso de vivienda. -----

En virtud de lo anterior, la obra ejecutada en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez no se apega el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0043-15 registro RBJB-0043-15, toda vez que se construyó un inmueble de 6 niveles de altura y no así uno de 3 niveles, por lo que existe un excedente de 3 niveles adicionales, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez substanciar el procedimiento CV/OV/070/2015 en particular respecto a cumplir lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción en cita, imponiendo las sanciones correspondientes. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación que los trabajos ejecutados se apeguen a lo registrado en la





Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0043-15 registro RBBJ-0043-15 así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que se ejecutaron 6 niveles de altura cuando la zonificación aplicable al predio en comento permite 3 niveles de altura, tal como se señala en el apartado en materia de desarrollo urbano (zonificación). -----

3.- En materia ambiental (ruido)

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó cuatro reconocimientos de hechos, en los que se hizo constar que en el predio ubicado en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez se llevaban a cabo trabajos de construcción de una obra nueva donde se generaba ruido derivado de martillazos los cuales no eran continuos. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió estudio de emisiones sonoras PAOT-2016-434-DEDPOT-262, señalando que se realizó medición de ruido de los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el predio motivo de denuncia constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación generan un nivel sonoro de 60.54 dB(A), por lo que no excede el límite máximo permisible de **63.0 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 la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.

En este sentido, se desprende que en materia ambiental (ruido) generado por trabajos de construcción consistentes en martillazos en el predio ubicado en Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, no exceden la normatividad aplicable consistente en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, toda vez que en condiciones de operación generan un nivel sonoro de 60.54 dB(A), por lo que no excede el límite máximo permisible de la citada Norma Ambiental. -----

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 Calle Cordobanes número 15, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, en el cual se constató la construcción de un inmueble con 6 niveles de altura, con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----
2. Al inmueble de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez vigente, le corresponde la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 100 m² de la superficie de terreno), por lo que al contar con 6 niveles de altura no se apega a la zonificación aplicable.-----
3. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1838/2015, en el que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima





**Expediente: PAOT-2015-1964-SOT-752
y acumulado PAOT-2015-2302-SOT-906**

de construcción y el número de viviendas permitidas, toda vez que existe un excedente de 3 niveles de altura a la zonificación aplicable para el predio motivo de denuncia. -----

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0043-15 registro RBJB-0043-15, con fecha de recepción 6 de febrero de 2015 y vigente al 6 de febrero de 2018, para la construcción de una obra nueva de 5 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie total a construir de 1,528.40 m². -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez substanciar el procedimiento CV/OV/070/2015 en particular respecto a cumplir lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0043-15 registro RBJB-0043-15, de ser el caso, imponiendo las sanciones correspondientes. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación que los trabajos ejecutados se apeguen a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0043-15 registro RBJB-0043-15 así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que se ejecutaron 6 niveles de altura cuando la zonificación aplicable al predio en comento permite 3 niveles de altura, tal como se señala en el apartado en materia de desarrollo urbano (zonificación). -----
7. El Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México custodió por aseguramiento el Folio Real 9421361 del predio investigado por orden de otra Autoridad, sin proporcionar mayor información.-----
8. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores de Obras y Corresponsables, a través de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1885, por las razones de hecho y derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se registró Manifestación de Construcción tipo B, para un proyecto de 5 viviendas en 3 niveles y se está efectuando un inmueble de 6 niveles de altura, excediendo por 3 niveles de altura a lo registrado y por 3 niveles de altura de lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
9. El ruido generado por trabajos de construcción en el predio motivo de denuncia, no exceden la normatividad aplicable consistente en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, toda vez que en condiciones de operación generan un nivel sonoro de 60.54 dB(A), por lo que no excede el límite máximo permisible de la citada Norma Ambiental. -----

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: -----





**Expediente: PAOT-2015-1964-SOT-752
y acumulado PAOT-2015-2302-SOT-906**

----- **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 las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos y a la Coordinación de Verificación Administrativa, ambas del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JEL/N/MEC/SRM

