Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-340-SOT-178

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 JUN 2015 ----------

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-2014-340-SOT-178**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 07 de febrero de 2014, 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 que *"(...) Están* (sic) *realizando una construcción (...) están trabajando después de las 18 hrs. provocando ruido con las maquinas* (sic) *de construcción, inclusive domingos generan ruido(...) genera exceso de polvo (...)"* hechos que se ubican en calle Pestalozzi número 381, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 25 de febrero de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (emisiones sonaras y polvo), en el predio ubicado en calle Pestalozzi número 829, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico con fecha 26 de marzo de 2014. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de febrero de 2014: *"(...) ubicados en la calle Pestalozzi; entre las calle Concepción Beistegui y avenida eje 5 sur Eugenia no se localiza el no. 831 (...) los hechos denunciados que se describen en el escrito de la denuncia corresponden al predio ubicado en la calle Pestalozzi No. 829, colonia Narvarte poniente, Delegación Benito Juárez, observándose un predio de aproximadamente 300 metros cuadrados de área, el cual se encuentra delimitado en su frente con tapiales de madera, cubierta con una lona de plástico que señala una publicidad de lo siguiente "preventa, 6273-1057, 4332-4527; www.inmobilaria roca.mx" y la imagen de un inmueble de 4 niveles, asimismo cuenta el referido predio con un acceso constituido de tubos de metal y malla ciclónica, (...) cuenta con dos letreros que indican (...): "GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL EN LA MODALIDAD*

DE DEMOLICIÓN TOTAL, (...) uso: habitacional, autorizaciones de constancia de alineamiento y no. oficial folio: 1744; fecha de expedición: 01 de octubre de 2013, certificado único de zonificación de uso de suelo folio: 29057-ESPO13; fecha de expedición 30 de septiembre de 2013; licencia de construcción especial en la modalidad de demolición total folio: FBJ-0811-13, No. registro: 16/14/323/2013: fecha de recepción: 29 de noviembre de 2013: fecha de vencimiento 24 de enero de 2014. (...) se observa que en el interior del predio se llevan a cabo trabajos de construcción de demolición, constatando a cinco trabajadores realizando con un mazo la demolición, así como se observa una retroexcavadora realizando trabajos de excavación, (...) también el depósito de material de construcción (arena, gravilla y varilla); por otra parte se constata la emisión de polvo por los trabajos de construcción, asimismo la emoción sonora por la misma actividad, por lo que se realiza el estudio sonoro (...) no se pudo medir de fondo, ya que no quisieron cesar actividades de obra. (...)".---

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 Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (ofs. PAOT-05-300/300-1175-2014 y PAOT-05-300/300-3441-2014 de fechas 14 de marzo y 04 de julio de 2014). Informe la zonificación y el uso de suelo para el predio de mérito, si ha expedido algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/14155/2014 de fecha 11 de julio de 2014, informó que conforme al Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005 le corresponde la zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" Media una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno) con los siguientes USOS PERMITIDOS: Habitacional unifamiliar; Habitacional Plurifamiliar, Garitas y casetas de vigilancia, Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales: Estacionamientos públicos; privados y pensiones. Asimismo, envió copia simple los siguientes certificados: ----------

- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, folio 9106, de fecha 19 de febrero de 2003, con zonificación H/3/20/90 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 90m2 mínimos por vivienda). ----------
- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo, folio 29057-151ESPO13, de fecha 30 de septiembre de 2013, con zonificación H4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" Media una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno). ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*- (of. PAOT-05-300/300-1172-2014 de fecha 14 de marzo de 2014). Licencia de construcción Especial, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, Plan de Manejo de Residuos sólidos, Programa de Protección a colindancias; Registro de Manifestación de Construcción, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo. Mediante oficio UDMLEC/1093/2014 de fecha 16 de abril de 2014, la Dirección en comento envió la siguiente documentación: ----------

- Licencia de Construcción Especial No. 16/14/323/2013 para Demolición Total. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial, de fecha 01 de octubre de 2013. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, folio 021537/2013 de fecha 08 de octubre de 2013. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio FBJ-0012-14, No. RBJB-0012-14 con fecha de recepción 13 de enero de 2014 y fecha de vencimiento 13 de enero de 2017. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 29057-151ESPO13, de fecha 30 de septiembre de 2013. ----------
- Memoria Técnica Descriptiva del Proyecto. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez*.- (ofs. PAOT-05-300/300-1173-2014 y PAOT-05-300/300-3442-2014 de fechas 14 de marzo y 04 de julio de 2014). Llevar a cabo la visita de verificación en materia de construcción por los trabajos de demolición y protección civil, respecto al cumplimiento de las medidas de protección a colindancias. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/13802/2014 de fecha 02 de septiembre de 2014, informó que en fecha 16 de mayo de 2014 se emitió la Orden de Visita de Verificación número CV/OV/309/2014, asimismo, informo que las constancias originales de dicha diligencia fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de este Órgano Político Administrativo mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/07336/2014, asimismo anexó el acta levantada durante la presente diligencia, en la que se desprende lo siguiente:

> *"(...) edificación de seis departamentos en obra negra, con cimentación terminada losa-losa de techo semisótano terminada así como losa tapa de planta baja y desplante de muros en proceso de primer piso (...) El predio mide 302 m^2 y en el avance observado se (...) ajusta a los planos arquitectónicos mostrados y con respeto de las áreas libres (...) se observa que en el estacionamiento-semisótano se encuentra el espacio señalado en planos para 14 cajones de estacionamiento. Se observa separación de colindancias (...) se observa letrero de obra a la vista desde la vía pública (...)"*

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente*.- (ofs. PAOT-05-300/300-1174-2014 de fecha 14 de marzo de 2014). Informe si cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Programa de manejo de residuos sólidos. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/002834/2014 de fecha 10 de abril de 2014, informó que no existe antecedente alguno relacionado con el predio objeto de denuncia. ----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal*.- (ofs. PAOT-05-300/300-1176-2014 y PAOT-05-300/300-3440-2014 de fechas 14 de marzo y 04 de julio de 2014). Realizar las acciones de inspección, a fin de que se dé cumplimiento a la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005AMBT-2006 en materia de ruido y por la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-007-RNAT-2004, por residuos sólidos. Mediante oficio SEDEMA/DEVA/CIAFM/04273/2015 de fecha 05 de mayo de 2015, informó que emitió resolución administrativa en la que determinó imponer sanción. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-257-2014 de fecha 26 de marzo de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento. Dicho oficio se notificó vía correo electrónico en misma fecha.----------

Otras actuaciones

La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial adscrita a esta Subprocuraduría, realizó estudio de medición de emisión sonora con folio IT-SOT-32-2014 de fecha 21 de febrero de 2014, determinando que las actividades de construcción que se realizan en el predio, produce un nivel sonoro de 72.50 dB, por lo que excede 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 NADF-005-AMBT-2006. Asimismo, hizo constar que durante el estudio de emisiones sonoras al interior del predio se observaron cinco trabajadores con un mazo realizando la demolición y el funcionamiento de una retroexcavadora. ----------

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, y 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. ----------

Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (emisiones sonoras y polvo), en el predio ubicado en calle Pestalozzi número 829, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez.----------

Construcción (Demolición y Obra nueva)

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

El artículo 55 del citado Reglamento, establecen que la Licencia de Construcción Especial, **es el documento que expide la Delegación antes de** construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación. ----------

El artículo 57 fracción IV y 58 fracción IV, establece que los trabajos de demolición forman parte de las modalidades que requieren licencia de construcción especial, así como los requisitos que se deben presentar para su registro. ----------

El artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. ----------

El artículo 246 y 248 del Reglamento, prevé que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos del Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte. Asimismo establece que las sanciones pueden ser la multa, suspensión temporal del registro del Director Responsable de Obra y/o corresponsable, cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, clausura, parcial o total, **revocación, nulidad**, y/o Demolición. ----------

Se procederá la revocación del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 3 del multicitado Reglamento, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> "(...) *IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;* (...) ----------
>
> *VI.* ***Practicar visitas de verificación administrativa*** *para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;* (...) ----------
>
> XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)".----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: ----------

> "(...) *III.* ***Velar por el cumplimiento de*** *las leyes,* ***reglamentos****, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;* ----------
>
> *IV.* ***Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa****, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;* ----------
>
> *V.* ***Emitir las órdenes de verificación*** *que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal* (...)". ----------

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez,** al predio objeto de denuncia, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" Media una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno); por lo que de acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el predio en comento cuenta con Certificado de Uso de Suelo, folio 29057-151ESPO13 de fecha 30 de septiembre de 2013. ----------

Ahora bien, en el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de febrero de 2014, constató un predio delimitado con tapiales de madera, al interior se constataron actividades de demolición y excavación, en la fachada se observaron los letreros con los datos de la Licencia de Construcción Especial en modalidad Demolición Total, folio FBJ-0811-13, No. 16/14/323/2013 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva, con folio FBJ-0012-14, No. RBJB-0012-14. ----------

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, envió copia de la Licencia de Construcción Especial y el Registro de Manifestación de Construcción que coinciden con las antes señaladas; aunado a ello envió la Constancia de Alineamiento y Número Oficial y la **Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, para la construcción de un edificio habitacional, consistente en 4 niveles para 6 viviendas**. ----------

Por otro lado, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ejecutó visita de verificación número CV/OV/309/2014 en materia de construcción, por lo que corresponde a esa Dirección General, concluir dicho procedimiento enviando a esta unidad administrativa la resolución administrativa emitida al efecto. ----------

Asimismo, en fecha 17 de junio de 2015, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un último reconocimiento de hechos, se constató una construcción conformada en 4 niveles y un semisótano de uso habitacional; por lo que dicho inmueble se ajusta a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. ----------

Ambiental (emisiones sonoras y polvo)

La **Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal** vigente, establece en su artículo 123 que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera,** aguas, suelo, subsuelo, redes de drenaje y alcantarillado y cuerpos receptores del Distrito Federal establecidos por las normas aplicables o las condiciones particulares de descarga que emita la Secretaría, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine dicha dependencia. Quedan comprendidos la generación de residuos sólidos, de contaminantes visuales y de la emisión de contaminantes de **ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica y olores, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. ----------

Así mismo en su artículo 151 menciona que **quedan prohibidas las emisiones de ruido**, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, **olores y vapores,** así como la **contaminación visual** que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La

Secretaría, en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptará las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento. **Los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de** vapores, olores, **ruido**, energía y gases o a retirar los elementos que generan contaminación visual. ----------

Asimismo, la **Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006 para el Distrito Federal, establece las condiciones de medición y los límites permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal**, estableciendo como **límites máximos permisibles de 65.0 dB (A) y 62.0 dB (A) para los horarios de las 6:00 a las 20:00 horas y de las 20:00 a las 6:00 horas**, respectivamente. ----------

Ahora bien, para el caso que nos ocupa, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, llevo a cabo el Estudio de Medición de Emisiones Sonoras, obteniendo que las actividades de construcción produce un nivel sonoro de 72.50 dB, excediendo el límite máximo de 65 dB (A) establecido en la citada Norma Ambiental. ----------

En virtud de lo anterior, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, realizó acciones de inspección ambiental al predio objeto de denuncia, emitiendo resolución administrativa en el que determinó imponer sanción. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Pestalozzi número 829, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "M" (Media) una vivienda por cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno); cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, folio 29057-151ESPO13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual certifica una superficie máxima de construcción de acuerdo con la superficie del predio de: 1,033.60 m^2 y viviendas permitidas 06 (seis) ----------

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de investigación se constataron actividades de construcción (demolición y obra nueva). En el último reconocimiento de hechos, se constató un edificio de uso habitacional, consistente en 4 niveles y semisótano. ----------

3. La obra de referencia contó con la Licencia de Construcción Especial para demolición total y con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva con superficie total por construir de 1,035.60 m^2, en 4 niveles para 6 viviendas; la cual corresponde a la zonificación establecida en el Programa Delegacional antes referido. ----------

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez ejecutó visita de verificación número CV/OV/309/2014 en materia de construcción; por lo que corresponde a

dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativo, enviando a esta unidad administrativa copia de la resolución emitida al efecto. ----------

5. Durante los trabajos de obra, las emisiones sonoras rebasaron los límites permisibles por la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006 para el Distrito Federal; la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, instrumentó procedimiento de inspección ambiental al predio objeto de denuncia, emitiendo resolución administrativa en la que determinó imponer sanción. ----------

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

CUARTO.- 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 del Distrito Federal. ----------

AREMG/IGP/MAZA