



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAR 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4250-SOT-1573, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de octubre de 2019, una personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en Insurgentes Sur número 1567, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de noviembre de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII y VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

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), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno); y por Norma General sobre Vialidad del tramo Viaducto Miguel Alemán a Avenida Barranca del Muerto sobre la Avenida de los Insurgentes HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 20% área libre, Densidad Z, el número de viviendas se calcula dividiéndola superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie mínima de vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Asimismo, el inmueble colinda con un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapias con publicidad, al interior se observó el desplante de un nivel a base de marcos de concreto y la proyección de un segundo nivel, así también se observaron trabajos de excavación, posteriormente se constató una obra conformada por 10 niveles concluida.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito presentado en fecha 29 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, exhibió diversas documentales, entre otras, las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 02 de agosto de 2018, con número de folio 26155-151CUOC18D que certifica las zonificaciones H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno) y HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 20% mínimo de área libre, Densidad Z) para el predio de mérito, para la construcción de hasta 3 niveles en una superficie máxima de construcción de 945.52 m² o hasta 10 niveles en una superficie máxima de construcción de 3,151.74 m².
- Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0258-18, con vigencia del 14 de septiembre de 2018 al 14 de septiembre de 2021, en la cual se registró un proyecto de uso habitacional conformado por 10 niveles para **63 viviendas**, en una superficie de desplante de 548.39 m² (71.52% del terreno), área libre de 218.46 m² (28.48% del terreno), con una **superficie total sobre nivel de banqueta de 5,081.33 m²**.
- Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1163/2018 de fecha 23 de marzo de 2018, en el que se emitió opinión dictamen técnica favorable en estricta materia de conservación patrimonial para llevar a cabo la **demolición total de una superficie de 143.88 m² en 3 niveles y proyecto de obra nueva para 18 departamentos en 10 niveles (3 sótanos, semisótano, P.B. + 9 niveles)**, con una altura de 35.50 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre **nivel de banqueta de 2,720.48 m²**.
- Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (hoy Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura) mediante oficio 2545-C/1556 de fecha 05 de diciembre de 2017, en el que se informó que el inmueble en comento carece de características estético relevantes dignas de preservación. **Por lo que no tiene competencia en emitir opinión alguna sobre el destino de dicha construcción**; sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1565, Colonia San José Insurgentes, que se encuentra incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que **se deberán garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias, previniendo en tiempo y forma la preservación del Inmueble con Valor Artístico**.



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

- Licencia de Fusión con folio número 0037 de fecha 14 de septiembre de 2018, para los predios ubicados en **Insurgentes Sur** números 1567 y 1569, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez.

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3401/2019 de fecha 19 de noviembre de 2019, que el inmueble de referencia se encuentra fuera de las Áreas de Conservación Patrimonial, sin embargo colinda con el inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1565, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y considerado de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría; asimismo informó que emitió 4 Dictámenes Técnicos, entre ellos, el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1163/2018 de fecha 23 de marzo de 2018, presentado por el particular en esta Entidad, el cual corresponde en todas sus partes.

Así también, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si la edificación se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel protección por parte de esa Dirección y si emitió Visto Bueno para realizar actividades de construcción en el predio objeto de la denuncia; mediante oficio número 2832-C/1624 de fecha 09 de diciembre de 2019, informó que cuenta con el oficio 2545-C/1556 de fecha 05 de diciembre de 2017, en el que determinó que no tiene competencia en emitir opinión alguna sobre el destino de la construcción que existía en el predio, sin embargo, al colindar con el inmueble ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 1565, en la Colonia San José Insurgentes, que se encuentra incluido en la Relación de ese Instituto de Inmuebles con Valor Artístico, se deberá garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias.

De las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 1332-151CUOC18 de fecha 16 de enero de 2018, que certifica las zonificaciones señaladas líneas arriba, remitido por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez.

Del análisis a las documentales que integran el expediente, se desprende lo siguiente:



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

	Zonificación	Superficie	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez	H/10/20/Z	393.97 m ²	Hasta 10 (diez)	78.79 m ²	315.17 m ²	3,151.70 m² S.N.M.B.	Z
	H/3/20/B	393.97 m ²	3 (tres)	78.79 m ²	315.17 m ²	945.51 m² S.N.M.B.	4 viviendas
CUZUS 1332-151CUOC18	H/10/20/Z	393.78 m ²	Hasta 10 (diez)	78.76 m ²	315.02 m ²	3,150.24 m² S.N.M.B.	Z
	H/3/20/B	393.78 m ²	3 (tres)	78.76 m ²	315.02 m ²	945.07 m² S.N.M.B.	4 viviendas
Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/1163/2018	-	-	10	-	-	2,720.48 m²	18 viviendas

Asimismo, de la revisión a la **Norma General de Ordenación número 7, "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio"**, establece lo siguiente:

"(...)

d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros.

Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colindan con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos. (...)".

En ese sentido, derivado del análisis al Plano Arquitectónico Clave A-12, Planta de Conjunto, así como de los reconocimientos de hechos realizados, se desprende que la edificación **no se encuentran remetida en su totalidad con respecto a su colindancia posterior, aunado a que dicho inmueble no colinda con ningún inmueble con altura similar o 2 niveles menos, como se refiere en las**



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

excepciones a la Norma, por lo que no cumple con la restricción mínima en la colindancia posterior de la Norma de Ordenación General número 7.

Asimismo, de la revisión a la Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0258-18, se tiene que el proyecto registrado excede la superficie máxima de construcción referida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 1332-1581CUOC18 de fecha 16 de enero de 2018 y el Dictamen Técnico con número de oficio SEDUVI/CGDAU/1163/2018D de fecha 23 de marzo de 2018; en virtud de la fusión de predios del proyecto denunciado.

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace a la superficie de construcción y al cumplimiento de la Norma de Ordenación General número 7, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

En respuesta, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/0740/2022 de fecha 25 de abril de 2022, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Informó que el día 08 de abril de 2022, personal especializado en funciones de verificación adscrito a dicho Instituto, inicio procedimiento de verificación administrativo en materia de desarrollo urbano para el predio en cita.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio objeto de investigación, no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique el aprovechamiento para los 2 predios fusionados, ni Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, aunado a que el proyecto denunciado incumple la restricción mínima conforme a la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio".

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación ejecutado en fecha 08 de abril de 2022, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir la resolución administrativa emitida al efecto.

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se observó el desplante de un nivel a base de marcos de concreto y la proyección de un segundo nivel, así también, trabajos de excavación en una sección del predio; se observó letrero con la leyenda "(...) Prorroga: Manifestación de Construcción BFBJ-0258-18, Fecha de Recepción 14 de septiembre de 2018, Fecha de Vencimiento 14 de septiembre de 2021 (...)", posteriormente se constató una obra conformada por 10 niveles concluida.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito presentado en fecha 29 de noviembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, exhibió diversas documentales, entre otras, las siguientes:



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 0796BIS, de fecha 14 de mayo de 2019. -----
- Licencia de Fusión con folio número 0037 de fecha 14 de septiembre de 2018, para los predios ubicados en Insurgentes Sur números 1567 y 1569, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez. -----
- Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0258-18, con vigencia del 14 de septiembre de 2018 al 14 de septiembre de 2021. -----
- Memoria arquitectónica descriptiva de la obra; -----
- Planos arquitectónicos correspondientes a las plantas, cortes y fachadas; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 02 de agosto de 2018, con número de folio 26155-151CUOC18D que certifica las zonificaciones H/3/20/B y HM/10/20/Z. -----

Es importante resaltar que la existencia de dichas documentales, fueron corroboradas por esta Subprocuraduría con la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio número DGODSU/2250/2019 de fecha 20 de noviembre de 2019; asimismo, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/0636 recibido en esta Entidad el 11 de abril de 2022, dicha Dirección envió en copia simple la Licencia de Fusión con folio 0037 de fecha 14 de septiembre de 2018.

Cabe mencionar, que la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez remitió en copia simple el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 1332-151CUOC18 de fecha 16 de enero de 2018, que certifica las zonificaciones señaladas en el apartado anterior, sin que este considere la fusión de los predios.

Del análisis de la Manifestación de Construcción antes referida y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1332-151CUOC18 presentado para su trámite, se tiene que la superficie máxima de construcción registrada excede lo permitido en el Certificado; toda vez que no considera el aprovechamiento resultante de la fusión conforme a la Licencia de fusión con folio 0037 de ambos predios, tal y como se muestra a continuación.

	Zonificación	Superficie	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
CUZUS 1332- 151CUOC18	H/10/20/Z	393.78 m ²	Hasta 10 (diez)	78.76 m ²	315.02 m ²	3,150.24 m ² S.N.M.B.	Z



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

RMC FBJ-0258-18	H/10/20/Z	548.39 m ² (71.52%)	10	218.46 m ² (28.48%)	548.39 m ² (71.52%)	5,081.33 m ² S.N.M.B.	63 viviendas
--------------------	-----------	-----------------------------------	----	-----------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	-----------------

Aunado a lo anterior, como quedó referido en el apartado que antecede, la edificación no se encuentran remetida en su totalidad con respecto a su colindancia posterior, por lo que no cumple con la restricción mínima posterior conforme a la Norma de Ordenación General número 7.-----

En ese sentido, se solicitó mediante oficio número PAOT-05-300/300-2212-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la prevención correspondiente de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como informar si cuenta con prórroga de la Manifestación de Construcción FBJ-0258-18.-----

En respuesta, mediante oficio número ABJ/DGODSU/DDU/2022/0636 recibido en esta Entidad el 11 de abril de 2022, dicha Dirección envió en copia simple la Licencia de Fusión con folio 0037 de fecha 27 de agosto de 2018, sin informar si se realizó la prevención a la Manifestación de Construcción en comento, a solicitud de esta Subprocuraduría y sin informar si cuenta con prórroga de la Manifestación de Construcción FBJ-0258-18 .-----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en virtud de los incumplimientos antes referidos, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

En respuesta, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, mediante oficios números DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/7293/2022 y DGAJG/DJ/CVA/JUDVA-C/5493/2022 de fechas 13 de julio de 2022 y 31 de mayo de 2022 respectivamente, se informó que para el predio objeto de investigación cuenta con el procedimiento con número de expediente CVA/CE/DUYUS/195/2022.-----

Por lo anterior se concluye que el proyecto denunciado se ejecutó en dos predios fusionados, el cual cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0258-18, registrada ante la Alcaldía Benito Juárez, registrada con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo para el aprovechamiento de un solo predio, por lo que existen inconsistencias en los datos asentados en la Manifestación de Construcción de referencia y la superficie máxima de construcción y número de viviendas autorizadas en dicho documento.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la prevención al desarrollador de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como informar si cuenta con prórroga de la Manifestación de Construcción FBJ-0258-18, de ser el caso, proporcionar copia de la misma.-----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente resolución en su procedimiento administrativo con número de



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

expediente CVA/CE/DUYUS/195/2022, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

3.- En materia ambiental (ruido)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, es de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de noviembre de 2019, se constató un predio delimitado por tapias con publicidad, en el cual las emisiones sonoras, son generadas por un compresor que inyectaba aire a la maquinaria que realizaba labores de excavación, así también, por los trabajos de construcción generados por martilleos y cortadoras de metal, posteriormente, en fecha 02 de septiembre de 2022, se constató en la fachada del inmueble, la existencia de sellos de Clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México en fecha 17 de agosto de 2022.

En ese sentido, esta Subprocuraduría realizó dos dictámenes en materia de ruido con folios PAOT-2019-1169-DEDPOT-661 y PAOT-2019-1170-DEDPOT-662, en fecha 11 de noviembre de 2019, en los que se obtuvo como resultado que las actividades de obra en el predio objeto de denuncia producen un nivel sonoro de 66.50 dB (A) desde el punto de denuncia y de 73.21 dB (A) desde el punto de referencia, lo que excede los límites máximos de 63 dB(A) y 65 dB(A) en los puntos de denuncia y de referencia respectivamente, para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de denuncia en que se le exhorta a cumplir con los niveles permitidos por la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, así como evitar los niveles de ruido que puedan atentar contra la tranquilidad o represente un posible riesgo a la salud de los vecinos; mediante escrito recibido en fecha 11 de diciembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, informó las medidas que se tomarán para reducir las emisiones sonoras generadas por los trabajos de construcción, se tienen las siguientes:

1. Colocación de tapias, mallas y barreras físicas en general, para atenuar la dispersión de las emisiones sonoras hacia las colindancias.
2. Mantenimiento de maquinaria.
3. Realizar periódicamente estudios de emisiones de ruido por un laboratorio certificado.



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-9457-2019 y PAOT-05-300/300-2024-2022 de fechas 26 de noviembre de 2019 y 16 de marzo de 2022 respectivamente, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección en el predio de referencia por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013; sin respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que los trabajos de construcción, incumplen con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, toda vez que exceden los límites máximos de 63 dB(A) y 65 dB(A) en los puntos de denuncia y de referencia respectivamente, para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el resultado de las acciones de inspección solicitadas mediante oficios PAOT-05-300/300-9457-2019 y PAOT-05-300/300-2024-2022 de fechas 26 de noviembre de 2019 y 16 de marzo de 2022 respectivamente, por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México; así como enviar esta Entidad la Resolución Administrativa recaída al procedimiento relacionado con la imposición de sellos en el inmueble de referencia en fecha 17 de agosto de 2022. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1567, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno); y por Norma de Vialidad del tramo Viaducto Miguel Alemán a Avenida Barranca del Muerto sobre la Avenida de los Insurgentes HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 20% área libre, Densidad Z); asimismo, el inmueble colinda con inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Visto Bueno por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura.
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 1332-151CUOC18, expedido en fecha 16 de enero de 2018, el cual certifica que se permite la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles, 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) para el predio ubicado en Insurgentes Sur número 1567, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez.-----



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

3. Cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1163/2018 de fecha 23 de marzo de 2018 **para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 143.88 m² en 3 niveles y proyecto de obra nueva para 18 departamentos en 10 niveles (3 sótanos, semisótano, P.B. + 9 niveles), con una altura de 35.50 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,720.48 m².**
4. Cuenta con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (hoy Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura) mediante oficio 2545-C/1556 de fecha 05 de diciembre de 2017, en el que manifiesta que **no tiene competencia en emitir opinión alguna sobre el destino de dicha construcción**; sin embargo es colindante con el inmueble ubicado en Av. Insurgentes Sur número 1565, Colonia San José Insurgentes, que se encuentra incluido en la Relación del INBA de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que **se deberán garantizar las medidas necesarias de protección a colindancias, previniendo en tiempo y forma la preservación del Inmueble con Valor Artístico.**
5. El proyecto constructivo no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, ni Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, que certifique el aprovechamiento para los 2 predios fusionados. Asimismo incumple con la restricción mínima posterior conforme a la Norma General de Ordenación número 7 referente a “Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio”.
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, al interior se observó el desplante de un nivel a base de marcos de concreto y la proyección de un segundo nivel, así también, trabajos de excavación en una sección del predio; se observó letrero con la leyenda “(...) *Prorroga: Manifestación de Construcción BFBJ-0258-18, Fecha de Recepción 14 de septiembre de 2018, Fecha de Vencimiento 14 de septiembre de 2021 (...)*”, asimismo, se constató que las emisiones sonoras, son generadas por un compresor que inyectaba aire a la maquinaria que realizaba labores de excavación, así como, por los trabajos de construcción generados por martilleos y cortadoras de metal, en el último reconocimiento de hechos se constató una obra conformada por 10 niveles concluida, en la fachada se observó sellos de Clausura impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.
7. Las actividades de construcción que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación, se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción folio FBJ-0258-18, con vigencia del 14 de septiembre de 2018 al 14 de septiembre de 2021, **para el proyecto de uso habitacional conformado por 10 niveles para 63 viviendas**, con superficie total sobre nivel de banqueta de **5,081.33 m²**. Dicho proyecto no se apegó a lo autorizado por el Dictamen Técnico con folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1163/2018 de fecha 23 de marzo de 2018 emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni a lo certificado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio 1332-151CUOC18, expedido en fecha 16 de enero de 2018.



Expediente: PAOT-2019-4250-SOT-1573

8. La Manifestación de Construcción con el que cuenta el proyecto denunciado, discrepa en las superficies referidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Dictamen Técnico con los que fue registrado; de igual manera no cumple con los supuestos del inciso "d)" de la Norma de Ordenación General número 7, al no contar con una restricción mínima en la colindancia posterior de cuando menos 4 metros.-----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación ejecutado en fecha 08 de abril de 2022, mediante la emisión de la resolución administrativa, e imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como remitir la resolución administrativa emitida al efecto. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la prevención al desarrollador de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por las inconsistencias asentadas en la Manifestación de Construcción con folio FBJ-0258-18, así como informar si cuenta con prórroga de la Manifestación antes referida, de ser el caso, proporcionar copia de la misma. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente resolución en el procedimiento con número de expediente CVA/CE/DUYUS/195/2022, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----
12. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de investigación, exceden los límites máximos de 63 dB(A) y 65 dB(A) en los puntos de denuncia y de referencia respectivamente, para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas, conforme a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.-----
13. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el resultado de las acciones de inspección solicitadas mediante oficios PAOT-05-300/300-9457-2019 y PAOT-05-300/300-2024-2022 de fechas 26 de noviembre de 2019 y 16 de marzo de 2022 respectivamente, por lo que hace al cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México; así como enviar esta Entidad la Resolución Administrativa recaída al procedimiento relacionado con la imposición de sellos en el inmueble de referencia en fecha 17 de agosto de 2022.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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-2019-4250-SOT-1573

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. —

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos ambas de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. —

JANC/EBP/RCV

