

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2018

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 el expediente número PAOT-2017-3186-SOT-1295, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de octubre de 2017, 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, ejerciendo 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 y medidas de seguridad) y ambiental (emisiones sonoras) en el predio ubicado en Calle Mayorazgo de Luyando número 7, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de octubre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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 I, III, IV, V, VII, 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 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 construcción (obra nueva y medidas de seguridad) y ambiental (emisiones sonoras), como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y su Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 que establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido, todos ellos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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 y medidas de seguridad) y ambiental (ruido)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra en proceso de construcción con un avance del 80% y 3 niveles de altura con un semisótano, en la zona de acceso se observó una lona con datos de la obra del Registro de Manifestación de Construcción RBBJ 0348-14, sin que se percibieran emisiones sonoras proveniente es de la obra; y en el último



Expediente: PAOT-2017-3186-SOT-1295

reconocimiento de hechos realizado, se identificó que la obra carecía de protección a colindancias y la persona denunciante manifestó que el ruido había terminado. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se desprende que al predio investigado le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B, es decir, 1 vivienda por cada 100 m² de terreno). -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Viviendas
877.15 m ²	701.6 m ²	2,104.8 m ²	175.4 m ² (20%)	3	9

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RBJB-0348-14 y folio FBJ-0348-14 ingresada el 3 de noviembre de 2014 vigente al 3 de noviembre de 2017 para realizar el siguiente proyecto: -

Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de desplante	Superficie máxima de construcción	Superficie total b.n.b	Superficie total s.n.b (cuantificable)	Número de viviendas factibles
877.15	207.81 igual a 24 %	669.34 igual a 76 %	2,582.82 m ²	877.15	1,705.67	9

Dicho registro se realizó con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 63663-151CORI14 emitido el 29 de agosto de 2014, para el predio ubicado en Calle Mayorazgo de Luyando número 7, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, cabe señalar que en dicho certificado se asentó erróneamente la densidad de vivienda, es decir, 1 vivienda por cada 33 m² de terreno, sin embargo, la densidad correcta para la literal B, es 1 vivienda cada 100 m² de terreno, lo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, no obstante el proyecto se apega a la prevista por el programa citado. -----

En cuanto a la generación de emisiones de ruido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes de la obra, y adicionalmente la persona denunciante manifestó que el ruido había terminado. -----

Es de señalar que se estableció comunicación con personas autorizadas de la propietaria del inmueble investigado en el que se acordó el compromiso de proteger a los inmuebles colindantes de residuos y/o elementos que pudieran resultar de las actividades de construcción. -----

En conclusión, las actividades de construcción de un edificio de 3 niveles de altura con un semisótano, para 9 viviendas, en una superficie total de construcción de 2,582.82 m², de ellos 1,705.67 m² sobre nivel de



banqueta cuantificables, cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RBJB-0348-14 y folio FBJ-0348-14 ingresada el 3 de noviembre de 2014 ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, lo cual se apega a las disposiciones previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, y de la comunicación establecida con las personas autorizadas de la propietaria del inmueble investigado se acordó el compromiso de proteger a los inmuebles colindantes de residuos y/o elementos que pudieran resultar de las actividades de construcción. -----

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. Al predio investigado ubicado en Calle Mayorazgo de Luyando número 7, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B, es decir, 1 vivienda por cada 100 m² de terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra en proceso de construcción con un avance del 80% y 3 niveles de altura con un semisótano, en la zona de acceso se observó una lona con datos de la obra del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0348-14, sin que se percibieran emisiones sonoras provenientes de la obra; y en el último reconocimiento de hechos realizado, se identificó que la obra carecía de protección a colindancias y la persona denunciante manifestó que el ruido había terminado. -----
3. Las actividades de construcción de un edificio de 3 niveles de altura con un semisótano, para 9 viviendas, en una superficie total de construcción de 2,582.82 m², de ellos 1,705.67 m² sobre nivel de banqueta cuantificables, cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RBJB-0348-14 y folio FBJ-0348-14 ingresada el 3 de noviembre de 2014 ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, lo cual se apega a las disposiciones previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, y de la comunicación establecida con las personas autorizadas de la propietaria del inmueble investigado se acordó el compromiso de proteger a los inmuebles colindantes de residuos y/o elementos que pudieran resultar de las actividades de construcción. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2017-3186-SOT-1295

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- 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 persona denunciante. -----

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JELN/M/SI/ACC

