



EXPEDIENTE: PAOT-2015-297-SOT-65

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUL 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-2015-297-SOT-65, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de enero de 2015, 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 "(...) la construcción de un centro comercial, trabajan todo el día incluso y hasta la madrugada produciendo ruidos excesivos (...)", en Avenida Fortuna número 334, Colonia Magdalena de las Salinas, Delegación Gustavo A. Madero.----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 30 de enero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y generación de ruido por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Fortuna número 334, Colonia Magdalena de las Salinas, Delegación Gustavo A. Madero; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico, en fecha 16 de febrero de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Avenida Fortuna número 334, Colonia Magdalena de las Salinas, Delegación Gustavo A. Madero, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2015: se observó un predio delimitado por barda, constatando la existencia de un letrero con los datos del Estudio de Impacto Urbano folio 26176-111ALFE14, sin observar letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, constatando la entrada y salida de camiones de volteo llenos con producto de la excavación que se llevaba al interior del predio en comento. Adicionalmente, se realizó un estudio de emisiones sonoras.---

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 06 de marzo de 2015, una persona que se ostentó como el propietario del predio investigado aportó copia simple de diversas documentales.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-297-SOT-65

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 Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-0753-2015 de fecha 13 de febrero de 2015) realizar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, informó que procedió a ejecutar la visita de verificación administrativa con número de expediente SV/INVEA/CYE/064/2015.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-0782-2015 de fecha 13 de febrero de 2015) informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades; Memoria Descriptiva del proyecto; Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas); Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Manifestación de Impacto Ambiental y Dictamen de Impacto Urbano. Mediante oficio, remitió copia simple de diversa documentación.-----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0754-2015, de fecha 13 de febrero de 2015) informar si cuenta con autorización de Impacto Ambiental. Al respecto, remitió copia simple de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014 de fecha 02 de julio de 2014.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0755-2015 de fecha 13 de febrero de 2015) informar si cuenta con Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y Autorización en materia de Impacto Urbano. Mediante oficios remitió copia simple de diversos certificados y Dictamen de Impacto urbano con número de expediente SEDUVI/DGAU/18952/2014, número de folio SEDUVI/DGAU.14/DEIU/061/2014 de fecha 08 de septiembre de 2014.-----

A la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2866-2015 de fecha 06 de julio de 2015) informar el objeto y alcance de la visita realizada. Al respecto, mediante oficio informó que implemento el procedimiento administrativo de verificación correspondiente, remitiendo copia simple de las actas de visita de verificación y vigilancia en materia de protección civil.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2867-2015, de fecha 06 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado el día 07 de mismo mes y año, mediante correo electrónico.-----

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, 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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-297-SOT-65

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.-----

Desarrollo urbano y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que 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.-----

Al respecto, del reconocimiento de los hechos denunciados, en el predio de mérito, se observó la entrada y salida de camiones de volteo con producto de la excavación que se realizaba al interior, sin constatar la existencia de letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Ahora bien, el predio de mérito se ubica al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010 y le corresponde la zonificación E/4/30 (Equipamiento Público y Privado, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, le aplica una Norma de Vialidad que le asigna la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----

En razón de la aplicación de la Norma de Ordenación General 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	% área libre
27,700.00 m ²	19,390.00 m ²	116,340.00 m ²	8,310.00 m ² (30%)

En este sentido, se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 0002/204, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta
27,700.00 m ²	18,808.08 m ² 67.9%	8,891.92 m ² equivalente al 32.10%	109,006.31 m ²	51,495.84 m ²	57,510.47 m ² (sótanos)	3 (doble altura)





EXPEDIENTE: PAOT-2015-297-SOT-65

Al respecto, la construcción que se pretende realizar en el predio no excede la zonificación aplicable ni lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción empleado para el predio de mérito.-----

Impacto urbano e impacto ambiental (ruido)

El artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² de construcción, adicionalmente, establece que de los proyectos mencionados, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos.-----

Asimismo, la Norma de Ordenación General número 19, Estudio de Impacto Urbano, establece que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.-----

Adicionalmente, el citado Reglamento establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal o Delegación en su caso.-----

Ahora bien en el caso que nos ocupa, se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de expediente SEDUVI/DGAU/18952/2014, número de folio SEDUVI/DGAU.14/DEIU/061/2014 de fecha 08 de septiembre de 2014, emitido para el proyecto de construcción de un centro comercial denominado "Centro Comercial Fortuna", donde se asentó superficie del predio: 27,700.00 m²; superficie de desplante: 18,808.08 m² equivalente al 67.90%; área libre: 8,891.92 m² equivalente al 32.10%; niveles sobre nivel de banqueta: 6 (3 niveles a doble altura) y superficie de construcción sobre nivel de banqueta 51, 495.84 m².-----

Asimismo, en el expediente en el que se actúa, se cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014, de fecha 02 de julio de 2014, donde se otorga la autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental, para llevar a cabo el proyecto denominado "Centro Comercial Fortuna", donde se asentó área total de 27,700.00 m²; área de desplante 18,808.08 m² equivalente al 67.90%; área libre (no permeable) 8,891.92 m² y superficie de construcción sobre nivel de banqueta 51, 495.84 m².-----

En razón de lo anterior, los datos del proyecto constructivo asentados en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio DGAU.14/DEIU/061/2014 y en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014, coinciden con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 0002/204.-----

En conclusión, los datos del proyecto constructivo asentados en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio DGAU.14/DEIU/061/2014 y en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014, coinciden con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 0002/204.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-297-SOT-65

Por otra parte, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se llevó a cabo la medición de ruido frente al acceso del predio de mérito, constatando que el ruido era generado por una perforadora realizando actividades de excavación. Una vez que las actividades de excavación terminaron se llevó a cabo la medición de ruido de fondo.-----

Así las cosas, del Estudio de Medición de Emisiones Sonoras, con número de folio PAOT-2015-041-DEDPOT-021, se obtuvo el Nivel de fuente emisora (perforadora) de 76.8 dB(A) y el Nivel de ruido de fondo (tránsito vehicular de Avenida Fortuna) de 74.9 dB(A), por lo que de acuerdo con los criterios señalados en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, se determinó que el Nivel de ruido de fondo es mayor al Límite Máximo Permisible de 65dB(A). Es decir, el ruido del tránsito vehicular de Avenida Fortuna es mayor al ruido generado en el predio motivo de investigación.-----

Resultado de la Investigación

- Al predio ubicado en Avenida Fortuna número 334, Colonia Magdalena de las Salinas, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación E/4/30 (Equipamiento Público y Privado, 4 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, le aplica una Norma de Vialidad que le asigna la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----
- El proyecto investigado contó con: -----
 1. Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 0002/204, en el que se asentó una superficie de desplante de 18,808.08 m², 6 niveles de altura (3 niveles a doble altura) y superficie máxima de construcción cuantificable de 51,495.83 m², lo que se apega a la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----
 2. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio DGAU.14/DEIU/061/2014, de fecha 08 de septiembre, emitido para el proyecto de construcción de un centro comercial denominado "Centro Comercial Fortuna".-----
 3. Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014, de fecha 02 de julio de 2014, donde se otorga la autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental, para llevar a cabo el proyecto denominado "Centro Comercial Fortuna".-----
- De la medición de ruido se desprende que el ruido del tránsito vehicular de Avenida Fortuna es mayor al ruido generado en el predio motivo de investigación.-----

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 en 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-2015-297-SOT-65

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

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

JEL/N/MYS/EM/L

