



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **22 SEP 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 y 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-2015-1868-SOT-704, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de julio 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 "(...) se pueda realizar una verificación por obra de construcción para desarrollo de departamentos de siete niveles (...) ya que está generando daños a los inmuebles aledaños, así como estar realizando trabajos fuera del horario y en fines de semana (...) generando vibraciones muy fuertes y ruido en exceso (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 16 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y afectación estructural) y ambiental (ruido y vibraciones), en el predio ubicado en Avenida Eje Central número 600, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez. -----

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 09 de julio de 2015: "(...) Se observa un predio con tres frentes en las calles: Eje Central Lázaro Cárdenas, Tarragona y Navarra, el cual se encuentra delimitado por tapiales de madera. Al interior del predio se observan actividades de obra consistentes en: el armado de (...) pilas, como también se encuentran trabajadores con equipo de protección (...) Al momento de la presente diligencia no se perciben vibraciones, ni ruido (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de agosto de 2015: "(...) Se constató que el predio está delimitado con tapiales de madera, sobre los cuales se ha colocado el letrero de obra para manifestación de construcción tipo "B" (...) no se observa ninguna actividad de obra al interior del predio, incluso se logra observar (...) una grúa sin que esté funcionando (...) únicamente se encontró al vigilante, quien manifestó que terminan actividades a las 18:00 horas (...)".-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 202, Páo 6
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México D.F.
paot.mx



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/300-3124-2014 de fecha 16 de julio de 2015 al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio de mérito, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestase por los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 07 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como el representante legal de CADIZ VENTURE S.A. DE C.V., atendió el requerimiento, manifestando que se tomaran las medidas necesarias para la mitigación de ruido, realizando una medición de ruido constante y se tendrá como horario laboral de la obra de lunes a viernes de 8:00 a 18:00 horas y sábado de 8:00 a 13:00 horas, asimismo aportó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: _____

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RBJB-0009-15, con vigencia del 09 de enero de 2015 al 09 de enero de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Delegación Benito Juárez. _____
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25154-151VAJO14, con fecha de expedición 21 de abril de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual determina que al predio de referencia le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre HM 8/20. _____
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. _____
4. Proyecto de protección a colindancias. _____
5. Planos arquitectónicos identificados con las claves: A-01, A-02, A-03, A-04 y A-05. _____

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados. _____

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4195-2015, de fecha 14 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia. _____

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





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.

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala 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, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día el día 06 de mayo de 2005, al predio investigado le aplica la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre); adicionalmente de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje Central Lázaro Cárdenas le aplica la zonificación HM 8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).

Así también, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió el Registro de Manifestación Tipo B número RBJB-0009-15, con fecha de recepción 09 de enero de 2015 y vigente al 09 de enero de 2018, 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
278.79 m ²	222.61 m ² equivalente al 79.85%	56.18 m ² equivalente al 20.15 %	1,819.11 m ²	1,819.11 m ²	-	8

Ahora bien, por ubicarse en el Eje Central Lázaro Cárdenas, al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad, por lo que la zonificación que le corresponde es **Habitacional Mixto 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre (HM 8/20)**, por lo cual se permite lo que se indica en la siguiente tabla:

Superficie del predio	Área libre (20%)	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción
278.79 m ²	55.75 m ² equivalente al 20 %	(278.79 - 55.75) = 223.04 m ²	1,858.624 m ²

Se registró un proyecto habitacional en 8 niveles de altura, lo que se apeg a la zonificación antes mencionada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, por lo que previo a la autorización de uso y ocupación, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado.



Ruido y vibraciones

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé en su artículo 86 que las edificaciones y obras que generen, entre otros, ruidos, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal en su artículo 151, establece entre otros aspectos, que los propietarios de fuentes que generen emisiones contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido.

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, establece como límites máximos permisibles de emisiones sonoras 65 dB(A) para un horario de 06:00 a 20:00 horas y 62 dB(A) para un horario de 20:00 a 06:00 horas, mismos que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.

En razón de lo anterior, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras, ni vibraciones procedentes de las actividades de obra en el predio objeto de denuncia.

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Eje Central número 600, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez le aplica la zonificación **H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 25154-151VAJO14, expedido en fecha 21 de abril de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se determina que al predio de referencia le aplica la zonificación **HM 8/20/Z (Habitacional Mixto 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda)**, que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad en Eje Central Lázaro Cárdenas; la cual le permite una superficie máxima de construcción/ocupación de 1, 858.624 m² y un número máximo de viviendas permitidas de 31.
3. El proyecto de mérito contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0009-15, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 21 viviendas en 8 niveles de altura, 21 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción de 1, 819.11 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron actividades de construcción consistentes en trabajos de cimentación, constatando un 20% de avance total de la obra.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, P'iso 5
Calle Roma Sur Del Cuadrante
C.P. 06700 México D.F.
paot.mx



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1868-SOT-704

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras, ni vibraciones provenientes del predio de mérito.

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:

RESUELVE

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez y 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.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 6,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

