



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 OCT 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-2015-684-SOT-235, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de febrero 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 solicitó que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) Que en el predio denunciado existía la escuela 'Virrey de Mendoza', [en] Ave (sic). Cuauhtémoc 806, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, (entrada alterna por Torres Adalid) (...) fue desocupada y actualmente comenzó a ser demolida, contando con licencia de construcción especial con vigencia al 28 de febrero de 2015 (...) se solicitó una prórroga o se obtuvo una nueva licencia (...) aun (sic) después del término de la vigencia (...) de las 7:00 a las 18:00 horas de lunes a domingo se realizan estos trabajos de demolición, generando fuertes vibraciones (...) solicito se investigue sobre el ruido que se está generando (...) en Avenida Cuauhtémoc número 806, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 26 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición) y materia ambiental (ruido y vibraciones), en el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 806, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 30 del mismo mes y año, mediante correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de marzo de 2015: "(...) Al ubicarme en el domicilio antes mencionado soy atendida por la C. Denunciante (...) me comenta que el ruido y vibraciones generadas en el predio (...) es por maquinaria pesada que demuele parte del inmueble motivo de denuncia (...) se observa parte del predio en donde se realizan trabajos de demolición, en donde se observa un predio en proceso de demolición, se encuentra una maquina pesada (mano de chango) que no se encuentra trabajando, se observan 6 personas en el interior realizando trabajos de demolición manualmente, sobre todo el inmueble se encuentran residuos de la construcción, cabe hacer mención que no se constató la generación de ruido y vibraciones por lo que no se realizan dichos estudios (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de marzo de 2015: "(...) Constituidos en el predio denunciado, en el que se observa que las actividades de demolición se encuentran en un 80% de avance aproximadamente. Sobre el costado de la Avenida Cuauhtémoc y Torres Adalid, se encuentra delimitado por tapiales de madera. Desde el acceso principal, ubicado sobre la Calle Torres Adalid, se observa en el interior del predio un camión con capacidad aproximada de 6 metros cúbicos y una excavadora. Es importante señalar, que no se observan actividades de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-684-SOT-235

demolición o trabajos de obra nueva, únicamente se puede identificar alrededor de 5 personas, las cuales se encuentran cargando el camión con los residuos sólidos derivados de la demolición. En los tapiales de madera, se observa 2 letreros, en los cuales se lee: 'LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL NO. 16/14/307/2014; fecha de inicio 12 de marzo de 2015, fecha de vencimiento 25 de abril de 2015' y 'ESTUDIO DE IMPACTO URBANO, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; Nombre del proyecto: Cuauhtémoc 806; Folio ingreso: E.I.U.N:64090-111-HAJAD14; Tipo de obra: OBRA NUEVA'. Al momento de la presente diligencia, no se constató la generación de ruido ni vibraciones provenientes del predio (...).-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/300-283-2015 de fecha 26 de marzo 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 06 de abril de 2015, una persona que se ostentó como apoderado legal de "VIVIENDA ECOLOGICA VIVECO, S.A.P.I DE C.V.", atendió el requerimiento, aportando, entre otras, copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 014841/14, ingresada en fecha 28 de agosto de 2014 ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.-----
2. Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0714-14 de fecha 24 de agosto de 2004, ingresada ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----

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 (of. PAOT-05-300/300-1498-2014 de fecha 26 de marzo de 2015), informar si esa Unidad Administrativa emitió Dictamen de Impacto Urbano, para el inmueble objeto de investigación. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/8383/2015 de fecha 21 de abril de 2015, informó que se localizó el expediente 64090/11HAJO14 de fecha 29 de agosto de 2014, que contiene la Solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto urbano para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional, en el predio ubicado en Av. Cuauhtémoc n° 86, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano (of. PAOT-05-300/300-1499-2015 de fecha 26 de marzo 2015), informar, si para el domicilio investigado cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Suelo, Memoria Descriptiva y Proyecto de Separación de Colindancias. Mediante oficio UDMLEC/0696/2015 de fecha 14 de abril de 2015, informó que se realizó una búsqueda en la base de datos de esa Dirección, en donde se detectó que para el predio cuenta con las siguientes documentales, de las cuales envió copia simple.-----

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/307/2014, con fecha de expedición 10 de diciembre de 2014 y vigente al 21 de enero de 2015.-----
2. Primer Prórroga a la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/307/2014, con fecha de expedición 15 de enero de 2015 y vigente al 28 de febrero de 2015.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México D.F.
paot.mx
T 5265 0780, ext. 13621
Página 2 de 7



EXPEDIENTE: PAOT-2015-684-SOT-235

3. Segunda Prórroga a la Licencia de Construcción Especial para Demolición Total No. 16/14/307/2014, con fecha de expedición 12 de marzo de 2015 y vigente al 25 de abril de 2015.-----
4. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C para Obra Nueva con folio FBJ-0410-14 y registro RBJC-0410-14, ingresada ante la Coordinación de Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez en fecha 15 de diciembre de 2014, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio No 20094-151CAMA14, con fecha de expedición 14 de abril de 2014.-----

A la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez (of. PAOT-05-300/300-1500-2015 de fecha 26 de marzo 2015) Instrumentar evaluación de riesgo en el inmueble colindante con la obra nueva que se realiza en Avenida Cuauhtémoc número 806, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez. Mediante oficio DGPDPC/1573/2015 de fecha 04 de junio de 2015, se informó que se realizó la valoración de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, en donde se observó que los muros colindantes presentan afectaciones, asimismo no fue necesaria una valoración adicional, en virtud de que no se apreció ningún riesgo hasta el momento.-----

A la Dirección General del Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal (of. PAOT-05-300/300-1501-2015 de fecha 26 de marzo 2015) Realizar evaluación estructural del inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 808, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez. Mediante oficio ISCDF-DG-2015/0348 de fecha 13 de abril de 2015, informó que se llevó a cabo una inspección ocular del inmueble antes referido, en donde se determinó que los elementos estructurales de la edificación de interés, no presenta afectaciones que pongan en riesgo su estabilidad estructural ni la seguridad de sus ocupantes.-----

A la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal (of. PAOT-05-300/300-1503-2015 de fecha 26 de marzo 2015) Instrumentar evaluación de riesgo en el inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 808, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, derivado de las actividades de construcción que se realizan en el predio colindante, marcado con el número 806 de esa misma Avenida. Mediante oficio SPC/SCPPP/DGP/4388/2015 de fecha 11 de junio de 2015, informó que personal técnico de esa Dirección General se constituyó en el inmueble materia de riesgo con el objeto de realizar la revisión técnica ocular, resultando la emisión del Dictamen Técnico de Riesgo JUDOSE/114/2015, en donde se determinó que debido a las condiciones que se observaron, el inmueble se considera de Riesgo Bajo.-----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal (of. PAOT-05-300/300-1504-2015 de fecha 26 de marzo 2015) Informar, si en los archivos de esa Dirección General cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos Sólidos para las actividades de demolición que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 808, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez. Mediante oficio de SEDEMA/DGRA/DEIA/004295/2015 de fecha 07 de mayo de 2015, informó que se localizó el expediente DEIA-MG-0602/2014, dentro del cual se encuentra la resolución administrativa SEDEMA7DGRA7DEIA/003088/2015 de fecha 20 de marzo de 2015, por el cual esa Dirección General otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental a la empresa "VIVIENDA ECOLOGICA VIVECO, S.A.P.I DE C.V.", para la realización del proyecto denominado "Conjunto Habitacional Cuauhtémoc"-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-304-2015, de fecha 17 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de 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 (demolición y 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.-----

En el caso que nos ocupa, el artículo 55 del el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que la Licencia de Construcción Especial es el documento que expide la Delegación, entre otros, antes de demoler una obra o instalación, la cual debe de ser previa solicitud de esa Delegación.-----

Por su parte, en su artículo 47, del citado reglamento, se prevé 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.-----

Respecto a la demolición, se contó con la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/307/2014, otorgada para la demolición total, en una superficie de 2,277.05 m2.-----

Asimismo, obra en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el Registro de Manifestación de Construcción folio RBJC-0410-14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014, al 15 de diciembre de 2015, en el que se asentó la construcción de 130 viviendas en 13 niveles de altura.-----

En este sentido, de los reconocimientos de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se hace constar que en el sitio se llevó a cabo la demolición de un inmueble, el cual se encontraba en un 80% de avance aproximado.-----

En este sentido la Dirección General antes referida, proporcionó a esta Subprocuraduría, copia de la Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico objeto de investigación, de donde se desprende que para la ejecución del mismo, se optó por la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10. "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", en la que se establece que: ----

"(...) para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m., la altura en número de niveles y las restricciones laterales, se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:-----

Superficie del predio(m²)	Número Máximo de niveles	Restricciones mínimas laterales(m)	Área libre (%)
más de 1,000 hasta 1,500	11	3.0	30
más de 1,500 hasta 2,000	13	3.0	30
más de 2,000 hasta 2,500	15	3.0	30





EXPEDIENTE: PAOT-2015-684-SOT-235

más de 2,500 hasta 3,000	17	3.5	35
más de 3,000 hasta 4,000	19	3.5	35
más de 4,000 en adelante	22	3.5	50

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banquetta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m. sobre el nivel de banquetta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la citada norma.-----

A partir de los 10 m. ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro (...)"-----

Derivado de las constancias que obran en el expediente, se identificó que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de 1,553.39 m², por lo que de acuerdo a la Norma General de Ordenación número 10, se puede incrementar hasta 13 el número máximo de niveles y toda vez que el proyecto cuenta con 13 niveles sobre nivel de banquetta, cumple con lo establecido en la referida Norma.-----

En razón de lo anterior, se tiene que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le asigna al predio objeto de investigación, la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), por lo que las superficie que le permite, son las observadas en la siguiente tabla:-----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre (20%)
1,553.39 m ²	1,242.712 m ²	310. 678 m ²

Ahora bien, la Norma General de Ordenación número 10, establece que cuando se contemple construir pisos para estacionamiento arriba del nivel de banquetta, como es el caso, se podrá incrementar la superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m. sobre el nivel de banquetta. Pisos que cuantifican en el número de niveles permitidos, es decir, las superficies correspondientes a la aplicación de la citada Norma son las que se presentan en la siguiente tabla:-----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre (30%)
1,553.39 m ²	1,086.42 m ²	466.17 m ²

Así las cosas, toda vez que el proyecto cuenta con un área libre de 467.30 m², equivalentes al 30.08 % de la superficie del predio, es decir, el área libre con la que el proyecto cuenta, es mayor a la establecida por la Norma General de Ordenación número 10, el proyecto cumple con la alturas y superficies correspondientes a la aplicación de la multicitada Norma, es este sentido, no se observan incumplimientos.-----

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. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, asigna al predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc número 806, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, la zonificación H4/20 (Habitacional 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Asimismo, le asigna la zonificación HM/8/20/ (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le confiere la Norma sobre Vialidad en Eje 1 Pte. Avenida Cuauhtémoc O-P de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco.
2. Para la ejecución del proyecto se aplicó la Norma General de Ordenación número 10. "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", que le permite la construcción de 13 niveles de altura y el incremento de la superficie de desplante, reduciendo el área libre en un 30%, únicamente hasta los 10 metros ó 4 niveles de altura, por lo que a partir de esa altura, deberá respetarse el porcentaje de área libre que establece la el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.
3. El proyecto cuenta Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 20097-151CAMA14 expedido en fecha 14 de abril de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde se acredita la aplicación de la Norma General de Ordenación N° 10: Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio Y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, que de acuerdo a la superficie con la que cuenta el predio, se le permite el incremento de hasta 13 niveles.
4. Para las actividades de demolición en el predio objeto de investigación, se contó con la Licencia de Construcción Especial número 16/14/307/2014, con vigencia del 10 de diciembre de 2014 y vigente al 21 de enero de 2015, así como con sus prórrogas número FBJ-0013-15, vigente del 15 de enero de 2015 al 28 de febrero de 2015 y número FBJ-0093-15, vigente del 12 de marzo de 2015 al 25 de abril de 2015, así como con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 014841/14, y el plan de manejo de residuos sólidos ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.
5. El proyecto contó con el Registro de Manifestación de Construcción número RBJC-0410-14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014, al 15 de diciembre de 2015, en las que lo registrado se apega a lo permitido por la Norma General de Ordenación número 10, aplicable al caso particular.
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



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5° Piso,

Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,

C.P. 06700 México D.F.

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

Página 6 de 7



EXPEDIENTE: PAOT-2015-684-SOT-235

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 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.-----

EMS/NASG/SABE



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot-mx
T 5255 6780 ext 13621
Página 7 de 7

