



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-691-SOT-241

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 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-2015-691-SOT-241, 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 de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y en materia ambiental (ruido, vibraciones, polvo y derribo de árboles) por las actividades que se realizan en Calle Xola número 1610, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de abril de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 3 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó un predio de aproximadamente 23 metros de frente delimitado con tapiales metálicos, en donde se llevan a cabo trabajos de excavación, asimismo se observan datos de la obra.----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-340-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 17 de abril de 2015. Mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 27 de abril de 2015, desahogó el requerimiento una persona que se ostentó como el representante legal de la empresa "FI AL CUADRADO, S.A. DE C.V.".-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General Jurídica y de Gobierno, Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental y Dirección General de Regulación Ambiental ambas de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal y a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal.-----





Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-3179-2015 de fecha 17 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 31 de julio de 2015.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 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.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, aplicable al presente caso, le asigna la zonificación Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20 % mínimo de área libre (H 4/20); asimismo, por Norma de Vialidad aplicable a Avenida Pacífico en el tramo comprendido de Eje 4 Sur Xola a Plutarco Elías Calles, le aplica la zonificación Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre (HO 6/20).-----

En el caso que nos ocupa, el artículo 55 del 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.-----

Respecto a la demolición, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 16/14/047/2014 expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez en fecha 07 de marzo de 2014 y con vigencia hasta el 18 de abril de 2014.-----

En relación a la obra nueva, por ubicarse en el Eje 4 Sur Xola, al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad, por lo que la zonificación que le corresponde es **Habitacional Con Oficina, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre (HO 6/20)**, 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 (S.N.B)
597.83 m ²	119.56 m ² equivalente al 20 %	(597.83 m ² - 119.56 m ²) = 478 m ²	2, 369.56 m ²

Asimismo, de las documentales que remitió la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el Registro de Manifestación de Construcción folio RBBJ-0332-14, con vigencia del 15 de octubre de 2014 al 15 de diciembre de 2017, en el que se asentó la construcción de 30 viviendas en 06 niveles de altura, de lo anterior, se tiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable (S.N.B)	Superficie no cuantificable (B.N.B)	Niveles sobre banquetta
597.83 m ²	473.87 m ² (79.27%)	123.95 m ² (20.73%)	3, 954.12 m ²	2, 843.22 m ²	1,110.90 m ²	6

Es decir, la Manifestación de Construcción RBBJ-0332-14, se apeg a la zonificación **HO 6/20**, que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio ubicado en Calle Xola número 1610, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez.-----

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 Calle Xola número 1610, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación H 4/20 (Habitacional, 4 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, folio35708-151ORIG13, expedido en fecha 02 de diciembre de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en la que se determina que al predio de referencia le aplica la zonificación HO 6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 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 4 Sur Xola; la cual le permite una superficie máxima de construcción/ ocupación de 2, 869.56 m2 y un número máximo de viviendas permitidas de 36.-----
3. El proyecto de mérito contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0332-14, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 30 viviendas en 6 niveles de altura y una superficie total de construcción de 2, 843.22 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 30% de avance total de la obra. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, únicamente podrá otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación, si el proyecto objeto de investigación cumplió el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la zonificación HO 6/20/Z.-----
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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-691-SOT-241

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.-----

CUARTO.- 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.

REMIG/NASG/SABE



