



Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 FEB 2019

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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2711-SOT-1101 y acumulados PAOT-2017-2717-SOT-1105, PAOT-2017-2740-SOT-1114, PAOT-2018-1541-SOT-666, PAOT-2018-1722-SOT-748, PAOT-2018-2045-SOT-867, PAOT-2018-2470-SOT-1036, PAOT-2018-3180-SOT-1385 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 21 y 22 de agosto de 2017, así como 19 de abril, 4 y 28 de mayo, 21 de junio, 2 de agosto de 2018, ocho personas 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, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, emisión de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos) por los trabajos que se realizan en Avenida Revolución número 725, colonia Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 4 de septiembre de 2017, 3 y 14 de mayo, 6 y 29 de junio, 13 de agosto de 2018. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 ambiental (ruido, emisión de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos) como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

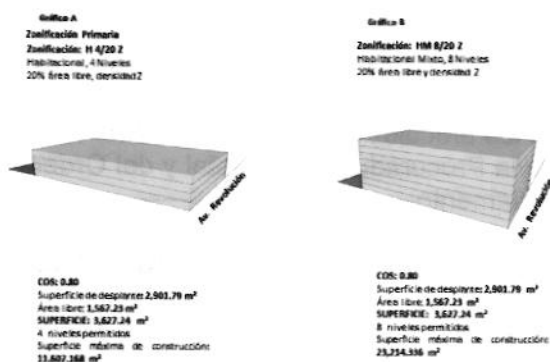
1.- En materia de construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), así también la zonificación **HM 8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Revolución tramo C-D de: 11 de Abril a Barranca del Muerto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----

Al respecto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
H 4/20 Z	3,627.24	725.45	20	2,901.79	80	11,607.16	4
HM 8/20 Z	3,627.24	725.45	20	2,901.79	80	23,214.32	8

En las siguientes imágenes se observa una proyección volumétrica y número de los niveles del predio conforme la zonificación directa (H 4/20 Z); con aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad que concede la zonificación (HM 8/20 Z) conforme al Programa Delegacional en comento. -----



Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 5406-151TOLU16, de fecha de expedición 8 de febrero de 2016, en el que certifica el Sistema de Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321



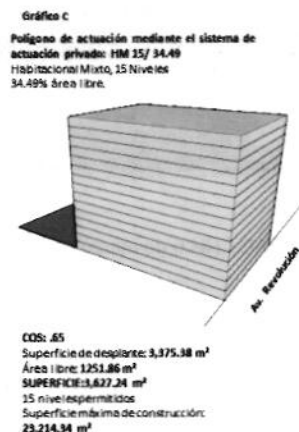
Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados

Actuación Privado, registrado bajo el número de folio 1422-61FEHU15, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el libro V, de polígonos de actuación, volumen uno, Acta 294, fecha de inscripción 20 de enero de 2016, para la construcción de 15 niveles, en una superficie máxima de construcción de 23,214.34 m², con un área libre de 1,251.86 m², equivalente al 34.51% de la superficie del predio y una superficie de desplante de 2,375.38 m², en un predio con una superficie total de 3,627.24 m², conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Uso	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Dictamen para la constitución del polígono de actuación 1422-61FEHU15 CUZUS 5406-151TOLU16	3,627.24	1,251.86	34.51	2,375.38	65.49	23,214.34	Habitacional mixto	15
	Refiere el polígono							

Mediante oficios PAOT-05-300/300-7507-2018 y PAOT-05-300/300-9100-2018, de fecha 13 de agosto y 25 de septiembre de 2018, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copias certificadas del acuerdo por el que se aprueba la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado con folio 1422-61FEHU15, de fecha 5 de enero de 2016 y del dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/083/2015, de fecha 17 de noviembre de 2015: **sin respuesta**. -----

En las siguientes imágenes, se presenta gráficamente el proyecto de incremento de potencial de desarrollo objeto del polígono de actuación privado analizado: -----



El dictamen para la constitución del polígono de actuación privado del proyecto que nos ocupa, se adecua a la superficie de construcción máxima que es de 23,214.34 m², conforme a la zonificación concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Revolución, que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, e incrementa la superficie del área libre, por lo



Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados

que su emisión se apega a lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, así como al Programa Delegacional en mención. -----

Durante los reconocimientos de hechos denunciados, personal adscrito a esta Unidad Administrativa constató la existencia de trabajos de construcción inicialmente en 3 niveles, a base de vigas de acero y con letrero con los datos de la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio número **RBJB-0327-17**, y finalmente con trabajos de construcción en 15 niveles con el bombeo de concreto a partir del nivel 9, colocación de tuercas de aseguramiento de vigas metálicas con colado de concreto para entrepisos, así como colocación de ventanales en los primeros 2 niveles, ver imágenes siguientes. -----



Fuente: PAOT RH 6 de marzo de 2018



Fuente: PAOT RH14 de junio de 2018

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, entre otras del registro de manifestación de construcción tipo "C", Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, autorización de impacto ambiental y de impacto urbano para la construcción de 15 niveles; **sin respuesta**. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 4 de 12



**Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados**

de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia; mediante oficio UDMLEC/1500/2018, de fecha 8 de agosto de 2018, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0366-14, vigente del 14 de noviembre de 2014 al 14 de noviembre de 2017, para la construcción de 3 niveles y 6 sótanos con una superficie total de construcción de 25,338.42 m², de los cuales, 3,889.08 m² son de superficie de construcción sobre nivel de banqueteta, con una superficie de desplante de 2,348.56 m² y un área libre de 1,278.68 m², equivalente al 35.38 %, para 828 cajones de estacionamiento en una superficie total del terreno de 3,627.24 m², así como de la Prórroga con número de folio FBJ-0327-17 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 11871-151MORO13, de fecha de expedición del 3 de mayo de 2013, de la cual se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Número de Viviendas	Número de Niveles	Cajones de estacionamiento
		m ²	%	m ²	%				
RMC FBJ-0366-14 vigente del 14 de noviembre de 2014 al 14 de noviembre de 2017	3,627.24	1,278.68	35.38	2,348.56	64.62	25,338.422 total 2,889.08 snb 21,449.34 bnb	0	3	825
Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FBJ-0327-17, con vigencia del 3 de noviembre de 2017 al 3 de noviembre de 2020.									

Mediante oficios PAOT-05-300/300-7473-2018 y PAOT-05-300/300-7961, de fechas 13 y 24 de agosto de 2018, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Benito Juárez, realizar las acciones de verificación en materia de construcción por las actividades de obra e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/011443/2018, de fecha 29 de agosto de 2018, informó que en fecha 15 de marzo de 2017, se emitió la orden de visita de verificación en materia de construcción con número de folio CV/OV/222/2018, constancias que fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones para su legal calificación. -----

Adicionalmente, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 09 de mayo de 2018, se realizó visita de verificación administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1317/2018, constancias que fueron remitidas a la Dirección de Calificación de ese Instituto, para su legal calificación. -----

En conclusión la obra cuenta con **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B"** con número de folio FBJ-0366-14, vigente del 14 de noviembre de 2014 al 14 de noviembre de 2017, para la construcción de **3 niveles y 6 sótanos** con **superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 3,889.08 m²** y su Prórroga vigente al 3 de noviembre de 2020, lo cual no corresponde con el **inmueble ejecutado de 15 niveles, y con superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 19,445.4 m² aproximadamente, debiendo contar con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C",** así como dictamen de impacto urbano.-----



**Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados**

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble objeto de denuncia negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 15 niveles de altura, hasta en tanto cumpla plenamente con el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México, así también con la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento de verificación administrativa número CV/OV/222/2018, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que los trabajos ejecutados del inmueble en **15 niveles**, con superficie de construcción aproximada de **19,445.4 m²** sobre nivel de banqueta, no corresponde con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0366-14 (**3 niveles y 3,889.08 m²**), y su Prórroga vigente al 3 de noviembre de 2020. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1317/2018, en el predio objeto de denuncia; imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a fin de que la obra **cumpla plenamente con sus obligaciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) y dictamen de impacto urbano.** -----

2. En materia ambiental (ruido, emisión de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos)

Durante los reconocimientos de hechos denunciados, personal adscrito a esta Unidad Administrativa constató la existencia de trabajos de construcción inicialmente en 3 niveles, a base de vigas de acero y con letrero con los datos de la Autorización en materia de impacto ambiental con número SEDEMA/DGRA/DEIA/001635/2015, posteriormente con 12 niveles, con ruido generado de las maniobras de descarga del material, soldadura y transportación de vigas de acero y finalmente de 15 niveles con el bombeo de concreto a partir del nivel 9, colocación de tuercas de aseguramiento de vigas metálicas y concreto para entrepisos, así como colocación de ventanales en los primeros 2 niveles, sin observar emisiones de partículas a la atmósfera, ni residuos sólidos. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría exhortó al encargado de los trabajos de construcción a que cumpliera con los niveles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, generados por las actividades de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 23 de octubre de 2017, una persona que se ostentó como representante legal, manifestó que se han retirado los equipos que producen más ruido, como son los generadores y grúas, suspendiéndose los trabajos de construcción en la noche, asimismo presentó entre otras documentales, el estudio de nivel sonoro de fuente emisora nocturno de fecha 10 de agosto de 2017. -----

En fecha 03 de agosto de 2018, personal adscrito a la Dirección de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó medición de ruido desde el punto de denuncia,



Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados

conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, de la cual se obtuvo que los trabajos de construcción constituyen una fuente emisora que en condiciones de operación generan **62.1 dB**, lo cual no excede el límite máximo de **63 dB** en punto de denuncia conforme a dicha Norma. -----

Es de señalar, que el predio objeto de denuncia cuenta con la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/1635/2016, de fecha 2 de marzo de 2016, en la cual **autoriza en forma condicionada el proyecto de construcción de un edificio de 8 niveles**, con una superficie total de construcción de **25,338.42 m²**, distribuidos en nivel planta baja con doble altura y uso comercial, nivel 1 para uso de oficinas en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de **3,889.08 m²**, 6 sótanos para 817 cajones de estacionamiento, en una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de **21,449.34 m²**; e impone las siguientes medidas de mitigación y compensación en materia de ruido, emisión de partículas y disposición inadecuada de residuos sólidos: -

"(...) Residuos (...)

- I. *La Empresa estima la generación total de 5,238.18 m³ (seis mil doscientos treinta y ocho punto dieciocho metros cúbicos) de residuos de la excavación (clave RMEDCE) de los cuales se aprovecharán en el sitio 623.81 (seiscientos veintitrés punto ochenta y un metros cúbicos) equivalen te al 10% (diez por ciento), los restantes 5,614.34 m³ (cinco mil setecientos catorce punto treinta y siete metros cúbicos) serán enviados a disposición final a la empresa Paraje Dos Cerritos en el Ejido de la Magdalena Chichicaspá.*
- II. *Asimismo, la Empresa reporta la generación total de 120.75 m³ (ciento veinte punto setenta y cinco metros cúbicos) totales de residuos (clave RMEDCA), mismos que se enviarán en su 100% (cien por ciento), a la empresa Concretos Reciclados S.A. de C.V., (...) Asimismo (...) deberá:*
 - a) *Separar, almacenar, recolectar y transportar los residuos así como, registros fotográficos al respecto que deberán ser incluidos dentro de los informes solicitados.*
 - b) *Presentar dentro de los informes solicitados, los manifiestos de entrega-recepción de los residuos de construcción, conforme a lo reportado en el PMRS.*
 - c) *Deberá solicitar a cada transportista su Inscripción en el Registro y Autorización de Establecimientos Mercantiles y de Servicios para el Manejo de Residuos (RAMIR).*
 - d) *Deberá instalar en cada uno de los camiones un dispositivo geo localizador o algún otro mecanismo que permita mediante un sistema de monitoreo acceder a las rutas de los transportistas.*
 - e) *Al respecto, deberá dar de alta cada uno de los camiones en el sistema Centro de Inspección y Vigilancia Ambiental Remota (CIVAR II) de la SEDEMA.*

(...)

6.5 Deberá programar y controlar las rutas que serán utilizadas por los camiones transportistas de residuos de la construcción; además, los vehículos que se empleen para el traslado de dichos residuos de la construcción, deberán circular siempre cubiertos con lonas, incluso cuando estuvieran vacíos, para evitar las fugas de materia y emisión de polvo.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 7 de 12



Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados

6.6 Queda prohibido la disposición de cualquier tipo de residuo sólido o líquido, producto de la excavación del desarrollo del Proyecto, en terrenos baldíos, camellones plazas, áreas verdes, banquetas o sitios no autorizados.

(...) Aire y/o emisiones (...)

10.1 Deberá usar pinturas y recubrimientos libres de plomo y sin solventes; asimismo, deberá colocar las protecciones necesarias para evitar que la radiación ultravioleta que emita la soldadura eléctrica sea visible desde el exterior del área de trabajo (...) Emplear cantidades mínimas para regar con agua tratada las zontas más susceptibles a generar dichas partículas. Instalar dispositivos de control en la salida que permitan la limpieza de los neumáticos de los vehículos antes de abandonar el área de obra. En caso de que se interrumpa la obra se deberá eliminar cualquier fuente o actividad que genere partículas.

(...) Ruido (...)

11.0 Realizar las actividades relacionadas con el Proyecto en el horario diurno generando las menores emisiones de ruido (...) deberá presentarse dentro de cada informe semestral un informe general elaborado conforme a lo señalado en el punto 7 de la norma en comento, cuyos resultados deberán estar avalados por un laboratorio acreditado (...) cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido, generado por los escapes de vehículos automotores que utilicen diésel como combustible (...) Aplicar las medidas técnicas necesarias como son el uso de barreras construidas con materiales que permitan un aislamiento acústico, para que el ruido generado en el interior del predio, no rebase los niveles permitidos por la normatividad (...)" -----

Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/12749/2018, de fecha 14 de septiembre de 2018, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que cuenta con la resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/1635/2016, de fecha 2 de marzo de 2016, así como **formato de estudio de daño ambiental con número de folio 03941/18**, presentado en fecha 12 de abril de 2018, **para el incremento en la superficie de construcción bajo nivel de banqueta, en un nivel de sótanos**, número de cajones y de superficie de construcción sobre nivel de banqueta incrementando dicha superficie; así también se ingresó en fecha 29 de mayo de 2018, información complementaria, la cual se encuentra pendiente de resolución.

Por lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-7505-201 y PAOT-05-300/300-9284-2018, de fechas 13 de agosto y 4 de octubre de 2018, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar **visita de inspección en materia de impacto ambiental**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que la obra ejecutada de **15 niveles no cuenta con autorización de impacto ambiental; sin respuesta.** -----

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron disposición inadecuada de residuos sólidos, ni emisiones de partículas. De la medición de ruido desde punto de denuncia se obtuvo que el ruido generado por los



**Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados**

trabajos de construcción no excede el límite máximo permitido conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Es importante precisar el predio denunciado cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/1635/2016, de fecha 2 de marzo de 2016, que autoriza en forma condicionada el proyecto de construcción de un edificio de **8 niveles y 6 sótanos** para 817 cajones de estacionamiento, con superficie total de construcción de **25,338.42 m² (3,889.08m². s.n.m.b y 21,449.34 m² b.n.m b)**; así como formato de estudio de daño ambiental con número de folio 03941/18, presentado en fecha 12 de abril de 2018, para el proyecto denominado "Revolución 725", **derivado de la obras que ocasionaron el daño ambiental que consistieron en el incremento en la superficie de construcción de 25,039.00 m² b.n.m.b. (1nivel de sótanos) y 3,805.68 m² de sn.m.b (planta baja y nivel 1), superficie total de construcción de 28,844.68 m²**-----

Así también, la empresa promovente derivado del reconocimiento técnico de fecha 29 de mayo de 2018 efectuado por la entonces Dirección General de Regulación Ambiental al predio de referencia, ingreso escrito mediante el cual adjunto diversas documentación complementaria a la solicitud de Estudio de Daño Ambiental, la cual se encuentra pendiente de resolución; por lo que la obra ejecutada **no cuenta con autorización en materia de impacto ambiental que acredite los trabajos de construcción en 15 niveles**. -----

Corresponde, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar copia de la resolución administrativa que recayó al Estudio de Daño Ambiental presentado por el desarrollador derivado de las obras de ampliación por la modificación del proyecto; en caso de identificar incumplimientos en materia ambiental dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, para que instrumente la visita de inspección respectiva por la obra ejecutada de 15 niveles. -----

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, **realizar visita de inspección y vigilancia por lo que hace al cumplimiento de la normatividad en materia de impacto ambiental**, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 ubicado en Avenida Revolución número 725, colonia Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, la cual se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), así también la zonificación **HM 8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de



**Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados**

área libre y Densidad Z), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Revolución tramo C-D de: 11 de Abril a Barranca del Muerto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 5406-151TOLU16, de fecha de expedición del 8 de febrero de 2016, en el que certifica como permitido el Sistema de Actuación Privado, registrado bajo el número de folio 1422-61FEHU15, **para la construcción de 15 niveles**, en una superficie máxima de construcción de **23,214.34 m²**, con un área libre de 1,251.86 m², equivalente al 34.51% de la superficie del predio y una superficie de desplante de 2,375.38 m², en un predio con una superficie total de 3,627.24 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos denunciados, personal adscrito a esta Unidad Administrativa constató la existencia de trabajos de construcción inicialmente en 3 niveles, a base de vigas de acero y letrero con los datos de la Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" RBBJ-0327-17 y Autorización en materia de impacto ambiental con número SEDEMA/DGRA/DEIA/001635/2015, finalmente con trabajos de **construcción en 15 niveles** con el bombeo de concreto a partir del nivel 9, colocación de tuercas de aseguramiento de vigas metálicas y concreto para entrepisos, así como colocación de ventanales en los primeros 2 niveles, sin observar emisiones de partículas a la atmósfera, ni residuos sólidos. -----
3. Los trabajos de construcción en el predio objeto de denunciada, se ejecutan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B"** con número de folio FBJ-0366-14, vigente del 14 de noviembre de 2014 al 14 de noviembre de 2017, para la construcción de **3 niveles y 6 sótanos** con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de **3,889.08 m²** y su Prórroga vigente al 3 de noviembre de 2020, lo cual **no corresponde con la obra ejecutada de 15 niveles**, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de **19,445.4 m² aproximadamente**; por lo que la obra debe contar con **Registro de Manifestación de Construcción tipo "C"** y **no cuenta con dictamen de impacto urbano**.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1317/2018, en el predio objeto de denuncia; imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a fin de que la obra **cumpla plenamente con sus obligaciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) y dictamen de impacto urbano**. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble objeto de denuncia negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 15 niveles de altura y rebasa la superficie máxima de construcción registrada; hasta en tanto cumpla plenamente con el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, ambas de la Ciudad de México, y la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----



**Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados**

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar el procedimiento de verificación administrativa número CV/OV/222/2018, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que los trabajos ejecutados en el predio denunciado no se apegan al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0366-14, vigente del 14 de noviembre de 2014 al 14 de noviembre de 2017 y su Prórroga vigente al 3 de noviembre de 2020. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató disposición inadecuada de residuos sólidos, ni emisiones de partículas al ambiente. De la medición de ruido desde punto de denuncia se obtuvo que el ruido generado por los trabajos de construcción no excede el límite máximo permitido conforme a la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----
8. El predio denunciado cuenta con resolución administrativa en materia de impacto ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/1635/2016, de fecha 2 de marzo de 2016, en la cual autoriza en forma condicionada el proyecto de construcción de un edificio de **8 niveles (superficie de construcción de 3,889.08 m² s.n.m.b) y 6 sótanos** para 817 cajones de estacionamiento (**superficie de construcción 21,449.34 m² b.n.m.b**); formato de estudio de daño ambiental con número de folio 03941/18, presentado en fecha 12 de abril de 2018 por **incremento en la superficie de construcción de 3,577.00 m² b.n.m.b (1 nivel de sótanos para 104 estacionamientos) y 3,805.68 m² de superficie de construcción s.n.m.b. (planta baja y nivel 1), para un total construido de 28, 844.68 m²**, la cual se encuentra pendiente de resolución. ----
9. La obra ejecutada de 15 niveles en el predio objeto de investigación, **no corresponde con la Autorización de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/1635/2016, respecto al número de niveles y superficies de construcción**, ni con lo manifestado en el estudio de daño ambiental antes descrito.-----
10. Corresponde, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, enviar copia de la resolución administrativa que recayó al Estudio de Daño Ambiental presentado por el desarrollador derivado de las obras de ampliación por modificación del proyecto; en caso de haber identificado incumplimientos en materia ambiental dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a fin de que instrumente la visita de inspección respectiva por la **obra ejecutada de 15 niveles, la cual rebasa las densidades e intensidades de construcción permitidas.** -----
11. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección y vigilancia por lo que hace al cumplimiento de la normatividad en materia de impacto ambiental, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

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



**Expediente: PAOT-2017-2711-SOT-1101
y acumulados**

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, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno, así como de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Benito Juárez, a las Direcciones Generales de Inspección y Vigilancia Ambiental y de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, así también al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los fines precisados en el apartado que antecede. -----

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

EMG/GP/BBP