Expediente: PAOT-2016-3254-SOT-1308

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 14 MAR 2017 .----------

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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-3254-SOT-1308, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de noviembre de 2016, una persona 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Av. Río Mixcoac número 69, colonia Crédito Constructor, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2016. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido) como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. ----------

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" baja, una vivienda por cada 100 m^2 de terreno); adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac en el tramo I"-E" de Av. Revolución a Plutarco Elías Calles que le establece la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20%

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621

mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. ----------

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **82542-151RAJO15**, de fecha de expedición 24 de noviembre de 2015, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio **409.00 m^2** y superficie máxima de construcción de **1,963.20 m^2**. ----------

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble de **7 niveles** y semisótano, desplantado en la totalidad del predio.----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó Opinión Técnica, con folio PAOT-2016-1271-DEDPO-740, de fecha 21 de diciembre de 2016, en el que se concluye que se **rebasa por 1 nivel la zonificación permitida** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, que **es de 6 niveles**. ----------

Por lo anterior, esta Entidad solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre), e imponer las medidas cautelares que en el ámbito de sus atribuciones correspondan; dicha Coordinación, informó que ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo al predio objeto de investigación, con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0183/2017, y que las constancias derivadas de la visita de verificación fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, para su legal calificación. ----------

En el último reconocimiento de hechos, se observó que el inmueble objeto de investigación se encuentra totalmente edificado, cuenta con **8 niveles y no se observó área libre**. ----------

En conclusión, en el predio objeto de investigación, se edificó un inmueble que incumple la zonificación (rebasa en 2 niveles, incrementó la superficie de construcción y no cuenta con área libre) que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez, y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ----------

Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0183/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado del primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble de **7 niveles** y semisótano, desplantado en la totalidad del predio, con un avance del 70% de obra; exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0048-16. En el último reconocimiento de hechos, se constató que el inmueble objeto de investigación se encuentra totalmente edificado y conformado por **8 niveles**, se observó un trabajador repellando el muro colindante, se percibió ruido de martilleos intermitentes provenientes del sótano. ----------

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble, mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2016, realizó diversas manifestaciones y anexó al escrito, copia de las siguientes documentales: ----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 031A/2015.----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FBJ-0048-16.----------
- Memoria del Proyecto Arquitectónico para Edificio de Oficinas.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 82542-151RAJO15, de fecha de expedición 24 de noviembre de 2015. ----------

A efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; dicha Dirección General, envió copia de las documentales antes descritas, las cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por el propietario del predio. ----------

Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0048-16**, para la construcción de un inmueble de **6 niveles**, en una superficie del predio de 409 m^2, superficie de desplante de 314.16 m^2, superficie total por construir sobre nivel de banqueta de 1,761.25 m^2, superficie por construir bajo nivel de banqueta de 1,419.47 m^2 y un área libre de 94.84 m^2 (23.19 %), con fecha de vigencia del 02 de marzo del 2016 al 02 de marzo de 2019. ---------

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, a efecto de corroborar que lo ejecutado se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio FBJ-0048-16. **Sin respuesta**. ----------

Del soporte documental que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra ejecutada (**8 niveles**), se edificó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FBJ-0048-16 (para la construcción de **6 niveles**); en conclusión, **la obra ejecutada no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en coordinación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación Territorial, iniciar el procedimiento administrativo de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FBJ-0048-16; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e iniciar el procedimiento administrativo para la Revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0048-16, con fundamento en los artículo 248 y 256 del Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

3. Responsabilidad de los directores responsables de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Antonio Rodríguez Vázquez Director Responsable de Obra con número de registro D.R.O.-02598, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0048-16, para la construcción de una obra nueva de 6 niveles, **sin que el proyecto ejecutado** (construcción (obra nueva) de **8 niveles**, y **sin área libre**), **corresponda a lo registrado**, contraviniendo la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número D.R.O.-02598, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. ----------

Corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número D.R.O.-02598, por las razones de hecho y derecho señaladas en la presente resolución, e imponer las sanciones conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

4.- En materia de ambiental (emisiones de ruido)

Durante los reconocimientos de hechos, se percibieron emisiones de ruido intermitentes derivados de los trabajos que se ejecutan. ----------

Al respecto, el propietario del inmueble, manifestó que durante toda la obra se protegieron las colindancias con malla sombra, excepto en el momento de la instalación de las fachadas correspondientes, asimismo, se tienen cerradas las fachadas (laterales y posteriores), evitando con ello causar molestias a los vecinos. -------

Con la finalidad de conocer si las molestias por el ruido continuaban, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, quien manifestó que actualmente ha dejado de percibir las emisiones de ruido.----------

Cabe señalar que 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 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 Av. Río Mixcoac número 69, colonia Crédito Constructor, Delegación Benito Juárez; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" baja, una vivienda por cada 100 m^2 de terreno); adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Circuito Interior Río Churubusco y Río Mixcoac en el tramo I"-E" de Av. Revolución a Plutarco Elías Calles que le establece la zonificación **HM/6/20/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). ----------

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **82542-151RAJO15**, de fecha de expedición 24 de noviembre de 2015, que le asigna la zonificación **HM/6/20/Z**, superficie del predio **409.00 m^2** y superficie máxima de construcción de **1,963.20 m^2** .----------

3. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado en el inmueble investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble de **7 niveles** desplantado en la totalidad del predio; en último reconocimiento de hechos se observó que el inmueble se encuentra terminado, conformado por **8 niveles** sin observar área libre.----------

4. La obra ejecutada en el predio objeto de denuncia incumple la zonificación que le establece en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez, toda vez que **se edificaron 2 niveles más, se incrementó las densidades e intensidades de construcción y no cuenta con área libre**, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. ----------

5. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0183/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

6. Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizaron al amparo del **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0048-16**, para un inmueble de **6 niveles**, en una superficie del predio de 409 m^2, superficie de desplante de 314.16 m^2, superficie total por construir sobre nivel de banqueta de 1,761.25 m^2, superficie por construir bajo nivel de banqueta de 1,419.47 m^2 y un área libre de 94.84 m^2 (23.19 %), %), con fecha de vigencia del 02 de marzo del 2016 al 02 de marzo de 2019. ----------

7. La obra ejecutada no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación Territorial, iniciar el procedimiento administrativo **de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", número de folio FBJ-0048-16**; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e iniciar el procedimiento administrativo para la Revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJ-0048-16, con fundamento en los artículo 248 y 256 del Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

10. Corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número D.R.O.-02598, por las razones de hecho y derecho señaladas en la presente resolución, e imponer las sanciones conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621

11. Durante los reconocimientos de hechos, se percibieron emisiones de ruido intermitentes, como medidas de mitigación durante el procedimiento de la obra se protegieron las colindancias con malla sombra. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 la persona denunciante, así como a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Benito Juárez, y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los efectos 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

REMG/IGP/IHG