E.C.P

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de marzo de dos mil ocho. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-520-SOT-251, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ---------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de junio de dos mil siete, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha mediante el cual denunció "(...) Que en el inmueble ubicado en la calle de Coahuila número 201, colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, actualmente se construye un inmueble de 6 niveles y 32 departamentos (Licencia Especial No. 606/157/2006), según la información proporcionada por el Arquitecto Elías Oro Penhos. La situación antes descrita, la considero contraria a las disposiciones previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Cuauhtémoc, ya que este instrumento autoriza solamente la construcción de tres niveles como máximo, además de esto, la maquinaria utilizada para estos fines genera constantes emisiones de ruido y vibraciones, de las 08:00 a las 20:00 hrs. aproximadamente, de lunes a sábado (...)". ---------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo con número de folio PAOTDF/SOT/1499/2007, de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia presentada el quince del mismo mes y año, radicándose en esta Unidad Administrativa, en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-520-SOT-251, el acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/405/2007. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/406/2007, de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, en el cual se vierten las obligaciones que debe cumplir el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra de la construcción que se realiza en el predio relacionado con los hechos denunciados, con domicilio en la Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad, el cual fue notificado el día cuatro de julio de dos mil siete al C. Francisco Cárdenas, quien se ostentó como el Director de Proyectos de la construcción que se realiza en dicho lugar. -------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo con número de folio PAOTDF/SOT/1499/2007, de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día dos y cuatro de julio de dos mil siete, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas en las que se hicieron constar lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha dos de julio de dos mil siete: ----------

"(...) solicito la presencia de la persona denunciante, quien me permite el ingreso al inmueble de su propiedad (...) previa autorización de la persona que me atiende, subo a la azotea con la finalidad de observar las actividades que se realizan en el inmueble denunciado, constatando que en este momento se está utilizando una máquina de las que se denominan "oruga con mano de chango", la cual se encuentra a 10 metros aproximadamente de la colindancia sur del inmueble donde me encuentro. Dicha máquina está llevando a cabo la extracción de tierra en una superficie aproximada de diez por diez metros. Posteriormente, me traslado a la planta baja y ubicado en el comedor, el cual se ubica en el costado sur del inmueble se percibe una fuerte vibración con motivo del uso de la máquina antes señalada, razón por la cual vibra el piso del área donde me encuentro. Posteriormente, me traslado al inmueble denunciado con la finalidad de hacer de conocimiento de los responsables de la obra la denuncia ciudadana. Por lo que previa y debida identificación y explicando el motivo de mi visita, solicito la presencia del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble referido, atendiendo la presente diligencia una persona que se ostenta como José Luis Piña. A dicha persona le comentamos el motivo de nuestra visita, pero comenta que no puede recibir el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/406/2007 (...) No obstante lo anterior, dicha persona comenta que dará aviso a los encargados para que se comuniquen con nosotros. Desde el exterior del lugar no se pueden observar las actividades que se llevan a cabo ya que existe un tapial que lo delimita con la calle y que evita la vista. Asimismo, en la zona del acceso del predio se observa un letrero que contiene los siguientes datos: MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, NO. DE LICENCIA 1/06/038/2007 RCUB-033-2007; FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DE MARZO DE 2007, FECHA DE VENCIMIENTO: 30 DE MARZO DE 2010; DIRECCIÓN: CALLE COAHUILA NÚM. 201, COL. ROMA NORTE C.P. 06760, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC; PROPIETARIO GCM Y COPROPIETARIOS; D.R.O.: ARQ. J. ÁNGEL VARGAS A.; C/SE: ING. L. MIGUEL HIERRO B. No. 018; C/I: J.L. GUSTAVO FANDIÑO G. No. 0009; C/DUYA: ARQ. J. ÁNGEL VARGAS A. No. 0374 (...)". ----------

Acta Circunstanciada de fecha cuatro de julio de dos mil siete: ----------

"(...) solicitamos la presencia del Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble referido, atendiendo la presente diligencia el Arq. Francisco Cárdenas, quien se ostenta como el Director de Proyectos de la inmobiliaria que realiza la construcción. A dicha persona le notificamos el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/406/2007 mediante el cual se hace de su conocimiento la existencia de una denuncia ciudadana con motivo de las actividades de construcción que se realizan en el lugar. Posteriormente, previa autorización de la persona que nos atiende, ingresamos al predio de referencia, constatando que dicho predio tiene dimensiones aproximadas de 25 por 50 metros, en el que se realizan actividades de construcción. Dicha obra se encuentra en la etapa de cimentación, pues se observa la existencia de pilas que fueron coladas en el lugar, observándose además que se está llevando a cabo la nivelación de terreno de manera manual, presumiblemente con la finalidad de concluir la cimentación referida. En el costado norte de dicho predio, se están colando plantillas para nivelar el terreno, constatando también que en los costados norte y en un tramo aproximadamente de 10 metros del costado poniente del predio se realiza el mejoramiento de la cimentación de los inmuebles colindantes, para lo cual se preparó una retícula a base de varillas de 3/8" y malla electrosoldada, con repello cemento arena con una altura aproximada de 1.50 metros de altura a partir del fondo que tiene el predio en dicha zona, el cual se encuentra aproximadamente 2 metros por debajo del nivel de la banqueta. Asimismo, en el costado sur del predio de referencia se está llevando a cabo el llenado de un camión de volteo de 6 m3 de capacidad aproximadamente, con el terreno que se está extrayendo del lugar, para lo cual se utiliza una máquina de las denominadas "orugas con mano de chango". Encontrándonos en el interior del predio, en este momento no se perciben vibraciones, no obstante que se está utilizando la "mano de chango", la cual emite ruido moderado debido al funcionamiento de la misma. Cabe señalar, que se observa la existencia de "testigos" en los muros de los predios que colindan al norte, que a decir de la persona con la que se entiende la presente diligencia se colocaron con la finalidad de sondear algún movimiento o asentamiento de dichas estructuras. Finalmente se observa que dicho predio está delimitado hacia la calle con tapiales de madera de 2.50 m de altura aproximadamente (...)". ----------

Mediante escrito de fecha cuatro de julio de dos mil siete, recibido en esta Unidad Administrativa el día nueve del mismo mes y año, el C. Gabriel Cababie Mizrahi, quien se ostentó como el Representante del C. José Oro y Copropietarios del inmueble motivo de la presente investigación, aportó copia simple de documentos para el predio ubicado en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc relacionados con los

hechos denunciados, los cuales se enlistan a continuación: 1.- Impresión a color de 49 fotografías de los trabajos de construcción que se realizan en el lugar; 2.- Memoria descriptiva del proyecto ingresada en la Delegación Cuauhtémoc el veinte de marzo de dos mil siete; 3.- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/038/2007 RCUB-033 y número de folio 1157, con fecha de recepción de la ventanilla única de la Delegación Cuauhtémoc el treinta de marzo de dos mil siete y vencimiento el día treinta de marzo de dos mil diez; 4.- Dictamen en Área de Conservación Patrimonial emitido por la Dirección General de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como los planos autorizados por la misma Dirección General; 5.- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio 46551, expedido el veinticuatro de agosto de dos mil seis, en el que se indica por norma de vialidad una altura de cinco niveles, con 30% de área libre y 90 m^2 como superficie mínima por departamento y 6.- Siete planos arquitectónicos registrados en la Delegación Cuauhtémoc. ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SOT/1988/2007 de fecha dos de agosto de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuauhtémoc, la consulta del expediente formado en esa Dirección General con motivo de las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en la Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad. -

En razón de lo solicitado en el párrafo anterior, mediante constancia de fecha veintiuno de agosto de dos mil siete, se hizo constar que personal adscrito a esta Unidad Administrativa acudió a las oficinas de la Jefatura de la Unidad Departamental de Licencias de Construcción de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuauhtémoc, obteniendo copia simple de los siguientes documentos: 1.- Oficio número SLUS/ULC/1516/2007 emitido por el Subdirector de Licencias y Uso de Suelo de fecha diecisiete de abril de dos mil siete y 2.- Escrito ingresado a la Delegación Cuauhtémoc por el C. Gabriel Cababie M. y Copropietarios de fecha veinticinco de mayo de dos mil siete, en relación con el proyecto del predio ubicado en la Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo con número de folio PAOTDF/SOT/1499/2007, de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, en fecha tres de agosto de dos mil siete personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada de misma fecha en la que se hace constar lo siguiente: ----------

> "(...) se observa en el tapial que delimita al predio con la calle de Coahuila, la colocación de 15 sellos de clausura por parte de la Delegación Cuauhtémoc, en los que se lee la leyenda "Por la violación a las disposiciones reglamentarias en vigor". Los sellos de referencia tienen los siguientes números de folio 004461, 004462, 004463, 004464, 004465,

004466, 004467, 004468, 004469, 004470, 004471, 004472, 004473, 004474 y 004475. Asimismo, desde el exterior no se observa la realización de actividad alguna en dicho predio (...)". ----------

En el mismo sentido y en atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, con número de folio PAOTDF/SOT/1499/2007, en fecha ocho de agosto de dos mil siete personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada de misma fecha en la que se hace constar lo siguiente: ----------

"(...) no existe actividad alguna en el predio de referencia. Asimismo, se observa que ya fue colada la losa que formará lo que presumiblemente es la cimentación, en el mismo sentido se encuentra cimbrado lo que será el entrepiso del primer nivel del inmueble, así como la existencia de columnas de concreto de dicho nivel. Posteriormente me traslado al acceso principal del predio denunciado constatando que los sellos de clausura se encuentran tirados en el piso, puesto que se desprendieron del tapial que lo delimita (...)". ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/SOT/2403/2007 de fecha cuatro de septiembre de dos mil siete, esta Unidad Administrativa solicitó a la Directora General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuauhtémoc, información respecto al procedimiento administrativo instaurado en el inmueble con domicilio en la Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad. ----------

Al respecto, en fecha catorce de noviembre de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número JUDEL/724/2007 de fecha trece de noviembre de dos mil siete, a través del cual la Directora General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuauhtémoc informó lo siguiente: ----------

"(...)

- Con fecha treinta de abril del presente año, se llevó a cabo visita de verificación al inmueble ubicado en la calle **de Coahuila, número 201m** (sic)**, colonia Roma Sur,** en esta Delegación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación de la misma fecha, con número de expediente SVR/OVO/110/2007.

- Con fecha cuatro y ocho de mayo del presente año, esta Autoridad recibió escritos signados por el C. Gabriel Cababie Mizrahi, ostentándose como copropietario del inmueble en comento; al que recayó auto de prevención de fecha nueve de mayo de dos mil siete, número SCI/ACDO/833/2007.

- El día cuatro de junio del año en curso, esta Autoridad recibió escrito ingresado ante Oficialía de Partes, con número de folio 005793, signado por el C. Gabriel Cababie Mizrahi, al que recayó auto admisorio de fecha siete de junio del presente año, con número de acuerdo SCI/ACDO/1005/2007.

- El veinte de julio del año en curso, se emitió resolución administrativa número SCI/RA/386/2007, en la que se impusieron las siguientes sanciones al propietario o poseedor del inmueble en comento:

- Multa por la cantidad de $12.642.50 (doce mil seiscientos cuarenta y dos pesos 50/100); por violación a lo dispuesto por los artículos 111, 196 y 233, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que en la obra, se contaba con extintores caducos y no se mostró a solicitud del verificador los planos arquitectónicos registrados ante esta Delegación.

- Multa por la cantidad que resultara del 5% del valor de la obra, toda vez que se violentó lo dispuesto por el artículo 50 del Ordenamiento legal invocado puesto que la manifestación de construcción tipo "B" para obra nueva de treinta (sic) viviendas bajo el número de folio 1157/2007, con registro RCUB-033-2007; 1/06/038/2007, contaba con observaciones que al momento de la emisión de la resolución en cuestión, no habían sido subsanadas.

- Clausura total de la obra, en virtud de las observaciones con las que contaba la manifestación de construcción citada en el punto inmediato anterior; situación que prevalecería hasta en tanto el propietario o poseedor, subsanara las observaciones de la manifestación de construcción tipo "B", demostrara haber realizado el pago de las multas impuestas y presentara ante esta autoridad, un dictámen (sic) técnico emitido por un corresponsable en seguridad estructural de las condiciones en que se encontraba el inmueble ubicado en la calle Tapachula, número 86-A, colonia Roma Sur, en esta Delegación.

- Asimismo, se ordenó al propietario de la obra, presentar ante esta Autoridad, un dictámen (sic) técnico emitido por un corresponsable en seguridad estructural, de las condiciones en que se encontraba el inmueble ubicado en la calle Tapachula, número 86-A, colonia Roma Sur, en esta Delegación, y en caso de ser necesario, la realización de los trabajos de reparación para

el mencionado inmueble, previo convenio con el propietario del mismo: toda vez que el inmueble colindante con la obra además de ser catalogado, presentaba grietas, fisuras, desprendimiento de acabados y humedad en muros, mismos que podían agravarse con la ejecución de la obra.

- Con fecha de doce de septiembre del presente año, se dicto acuerdo de LEVANTAMIENTO DEFINITIVO de sellos de clausura, con número SCI/ALD/166/2007; estado que prevalece actualmente; lo anterior en virtud de que, se dio cumplimiento a lo ordenado en la resolución administrativa número SCI/RA/386/2007, emitida el día veinte de julio del año en curso; así como haber demostrado con la fe de hechos presentada ante esta Autoridad, que el propietario del predio ubicado en la calle Tapachula, número 86-A, colonia Roma Sur, en esta Delegación, se negó a firmar convenio alguno y permitir el acceso al inmueble de su propiedad impidiendo que se llevaran a cabo los trabajos de reparación correspondientes (...)". ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo con número de folio PAOTDF/SOT/1499/2007 de fecha veintiséis de junio de dos mil siete, en fecha once de febrero de dos mil ocho personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada de misma fecha en la que se hace constar lo siguiente: ----------

"(...) ingresamos al interior del inmueble con la finalidad de medir las dimensiones de los cubos de iluminación y ventilación. En razón de lo anterior, procedemos a realizar la citada medición, arrojando como resultado lo siguiente: 4 metros de ancho por 21.80 metros del frente del predio; 4 metros de ancho por 21.80 metros del frente del predio y 5 metros de ancho por 21.80 metros del frente del predio (el ancho corresponde al de cada uno de los cubos de iluminación y ventilación). Asimismo, hasta este momento el edificio de referencia cuenta con cinco niveles de altura en total (...)". ----------

Asimismo, mediante oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/521/2007, de fecha siete de agosto de dos mil siete, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto al uso de suelo

La construcción motivo de la presente denuncia con domicilio en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad se encuentra dentro del polígono del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de julio de 1997, al cual le corresponde una zonificación HC 5/30/90 (Habitacional con Comercio, cinco niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 90 m^2 de área de vivienda mínima); zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja; lo anterior de acuerdo a la Norma de Ordenación sobre Vialidad P'''-Q''' que le corresponde a la calle de Coahuila de Avenida Cuauhtémoc a Avenida Insurgentes Sur. ----------

Con motivo de lo anterior, el C. Gabriel Cababie Mizrahi, quien se ostentó como el Representante del C. José Oro y Copropietarios del inmueble motivo de la presente investigación aportó a esta Unidad Administrativa, entre otros, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/038/2007 RCUB-033 y número de folio 1157, con fecha de recepción de la ventanilla única de la Delegación Cuauhtémoc el treinta de marzo de dos mil siete y vencimiento el día treinta de marzo de dos mil diez, para el predio ubicado en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. En la referida Manifestación de Construcción se registraron cinco niveles de construcción en total (planta baja y cuatro niveles); en el mismo sentido, en dicha documentación se encontró la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio 46551, expedido el veinticuatro de agosto de dos mil seis por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se indica por norma de vialidad una altura de cinco niveles, con 30% de área libre y 90 m^2 como superficie mínima por departamento. ----------

Asimismo, en la documentación señalada en el párrafo anterior, se encontraron los planos arquitectónicos con clave A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06 y A-07, así como la Memoria Arquitectónica para el proyecto que se realiza en el predio ubicado en el domicilio de referencia, los cuales cuentan con sello de ingreso en la ventanilla única de la Delegación Cuauhtémoc, en los que se pudo constatar que dicho proyecto consta de planta baja y cuatro niveles, es decir cinco niveles en total; treinta y un departamentos con superficie que va de los 90 m^2 a los 139.32 m^2, así como con una superficie libre de 30% del terreno en el que se construye. ----------

De lo anterior se desprende que al proyecto que fue ingresado en la Delegación Cuauhtémoc, se le autorizaron cinco niveles de construcción, para 31 departamentos con superficie mínima de 90 m^2 y área libre mínima de 30% de la totalidad del terreno donde se construye, motivo por el cual dicho proyecto no contraviene lo señalado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, puesto que uno de los

puntos señalados por la persona denunciante en su escrito fue que en el proyecto multicitado se realizarían seis niveles de construcción. ----------

De la colindancia con inmuebles de valor patrimonial

De acuerdo al Reporte del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el predio motivo de la denuncia, con domicilio en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad, colinda con dos inmuebles catalogados o considerados con valor histórico, artístico o patrimonial, por lo que cualquier intervención en el predio de referencia requiere autorización de las autoridades federales correspondientes, presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, aplicando además los siguientes criterios de intervención para el caso de obra nueva: En las fachadas de obras nuevas que colinden con edificios catalogados se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con el inmueble de valor histórico, artístico o patrimonial, tomando en consideración el perfil urbano y las características tipológicas del lugar. La altura máxima permitida para edificaciones nuevas, que colinden con un edificio catalogado, deberá contemplar en el diseño de la fachada principal, elementos de integración con la altura máxima de su colindante catalogado, en todo su primer cuerpo; se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano al interior del predio. El proyecto deberá ser revisado y aprobado por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la SEDUVI y las instancias federales correspondientes. Se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del inmueble colindante catalogado. ----------

Con motivo de lo anterior, el C. Gabriel Cababie Mizrahi, quien se ostentó como el Representante del C. José Oro y Copropietarios del inmueble motivo de la presente investigación, aportó mediante escrito recibido en esta Unidad Administrativa el día nueve de julio de dos mil siete, entre otros, copia simple del oficio número 101.4/1855/06 de fecha veintisiete de octubre dos mil seis, mediante el cual la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emite Dictamen en Área de Conservación Patrimonial para el predio ubicado en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad, en el que se vierte lo siguiente: ----------

"(...)

- Las fachadas visibles desde la vía pública deberán tener un tratamiento formal de acabados de acuerdo al de la fachada principal y podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura.

- Deberá acatar los incisos 4.5 y 4.12 de la Norma de Ordenación No. 4 para áreas de conservación patrimonial que se refiere a: ocultación de

instalaciones en azotea (tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo) de la visibilidad de la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle; y a la utilización de materiales permeables en áreas libres y zonas peatonales, respectivamente

(...) esta Dirección, adscrita a la Dirección General de Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para que se lleve a cabo el proyecto de demolición y construcción de 32 departamentos en 5 niveles (sótano + semisótano + P.B. + 4 niveles) con una altura máxima de 16.5 metros, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Delegación los trámites respectivos (...)". ----------

En el mismo sentido, fueron aportados los planos arquitectónicos con clave A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06 y A-07, para el predio de referencia autorizados por la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

De lo anterior se desprende que los Propietarios del proyecto que se realiza en el predio objeto de la presente denuncia, previo al inicio de los trabajos de ejecución de dicho proyecto obtuvieron el dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para que se lleve a cabo el proyecto de demolición y construcción de 32 departamentos en 5 niveles (sótano + semisótano + P.B. + 4 niveles) con una altura máxima de 16.5 metros, por parte de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

No obstante lo anterior, en la construcción de referencia deberá cumplirse lo señalado en el Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal respecto a ocultación de instalaciones en azotea (tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo) de la visibilidad de la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle; y a la utilización de materiales permeables en áreas libres y zonas peatonales. ----------

En el mismo sentido, de acuerdo a lo señalado en el párrafo inicial del presente apartado, en lo relativo a que se deberá contemplar la protección a colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del inmueble colindante catalogado, el C. Gabriel Cababie Mizrahi, aportó la impresión a color de 49 fotografías de los trabajos de construcción que se realizan en el lugar, entre las que se encontraron las de trabajos enfocados a la protección a colindancias, consistentes en el mejoramiento de la cimentación de los inmuebles catalogados que se encuentran en el costado norte del predio de referencia. ----------

Adicionalmente, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día cuatro de julio de dos mil siete, por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando que dicha obra se encontraba en la etapa de cimentación, pues se observó la existencia de pilas que fueron coladas en el lugar, observándose además que se llevó a cabo la nivelación de terreno de manera manual, presumiblemente con la finalidad de concluir la cimentación referida. ----------

Asimismo, se observó que en los costados norte y en un tramo aproximadamente de 10 metros del costado poniente del predio se realizaba el mejoramiento de la cimentación de los inmuebles colindantes, para lo cual se preparó un armado a base de varillas de 3/8" y malla electrosoldada, con repello cemento arena con una altura aproximada de 1.50 metros a partir del fondo que tiene el predio en dicha zona, observando la existencia de "testigos" en los muros de los predios que colindan al norte, que a decir de la persona con la que se entiende la presente diligencia se colocaron con la finalidad de sondear algún movimiento o asentamiento de dichas estructuras. ----------

De lo anterior se desprende que al mismo tiempo que se realizaban los trabajos de excavación para la realización de la cimentación del edificio multicitado, se llevaron a cabo trabajos enfocados al mejoramiento de la cimentación de los inmuebles que colindan con el predio de la obra objeto de la denuncia, con la finalidad de evitar alguna deformación o colapso estructural de las construcciones colindantes al costado norte, mismas que se encuentran catalogadas; sondeando además a dichos inmuebles con elementos denominados "testigos", los cuales son colocados en las juntas constructivas o estructurales con la finalidad de vigilar algún posible asentamiento o desplazamiento del elemento arquitectónico. ----------

De la generación de ruido y vibraciones con motivo de las actividades de construcción

El Reglamento de construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 229 fracción V que los inmuebles deben cumplir con medidas de protección cuando produzcan humedad, salinidad, gases, humos, polvos, ruidos, cambios importantes de temperatura, malos olores, **u otros efectos perjudiciales o molestos que puedan ocasionar daño al medio ambiente, a terceros en su persona, sus propiedades o posesiones** (las negritas son nuestras). ----------

Por otra parte, el citado Reglamento menciona en su artículo 172 que deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de

estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día dos de julio de dos mil siete, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando que se estaba utilizando una retroexcavadora, la cual se encontraba a 10 metros aproximadamente de la colindancia sur del inmueble de referencia. Dicha máquina llevaba a cabo la extracción de tierra en una superficie aproximada de diez por diez metros, percibiendo una fuerte vibración en la planta baja del inmueble afectado con motivo de la extracción de terreno. ----------

Asimismo, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa el día cuatro de julio de dos mil siete, se desprende que se constató la emisión de nivel sonoro moderado con motivo de que se estaba llenando un camión de volteo con terreno del predio, para lo cual se utilizaba una retroexcavadora. ----------

Al respecto, de los reconocimientos de hechos señalados en los dos párrafos anteriores, las vibraciones y el ruido referidos fueron detectados en la etapa correspondiente a la excavación de la cimentación de la construcción del edificio de departamentos denunciado, lo cual, debido a la cercanía con inmuebles colindantes, debió realizarse con medios manuales para no afectar a los mismos, tomando en consideración lo señalado respecto al estudio previo que debió realizarse en relación al tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos. ----------

No obstante lo anterior, y con motivo de que la etapa de construcción correspondiente a la cimentación fue concluida, el ruido y las vibraciones generadas con motivo de la utilización de maquinaria pesada en dicha etapa, dejaron de existir; no obstante que el estudio previo de la cimentación colindante debió realizarse previamente al inicio del proyecto multicitado. -

De la actuación de la Autoridad Delegacional.

Personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día tres de agosto de dos mil siete, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 34 y 35 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando que en el tapial que delimita al predio con la calle de Coahuila, se encontraban colocados quince sellos de

clausura por parte de la Delegación Cuauhtémoc, sin observar desde el exterior la realización de actividad alguna en dicho predio. ----------

En razón de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc, información respecto al procedimiento administrativo instaurado en el predio ubicado en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad, mediante el oficio número PAOTDF/SOT /2403/2007 de fecha cuatro de septiembre de dos mil siete. Informando la Directora General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuauhtémoc mediante el oficio número JUDEL/724/2007 recibido en fecha catorce de noviembre de dos mil siete, que se emitió resolución administrativa número SCI/RA/386/2007, en la que se impuso una multa por la cantidad de $12.642.50 (doce mil seiscientos cuarenta y dos pesos 50/100); por violación a lo dispuesto por los artículos 111, 196 y 233, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que en la obra, se contaba con extintores caducos y no se mostró a solicitud del verificador los planos arquitectónicos registrados ante esa Delegación.

Asimismo, informó que se impuso multa por la cantidad que resultara del 5% del valor de la obra, toda vez que se violentó lo dispuesto por el artículo 50 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, puesto que la Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva bajo el número de folio 1157/2007, con registro RCUB-033-2007; 1/06/038/2007, contaba con observaciones que al momento de la emisión de la resolución en cuestión, no habían sido subsanadas. ----------

Adicionalmente se señaló que se ordenó al propietario de la obra, presentar ante esa Autoridad, un dictamen técnico emitido por un corresponsable en seguridad estructural, de las condiciones en que se encontraba el inmueble ubicado en la calle Tapachula, número 86-A, colonia Roma Sur, en la Delegación Cuauhtémoc, y en caso de ser necesario, la realización de los trabajos de reparación para el mencionado inmueble, previo convenio con el propietario del mismo, toda vez que el inmueble colindante con la obra además de ser catalogado, presentaba grietas, fisuras, desprendimiento de acabados y humedad en muros, mismos que podían agravarse con la ejecución de la obra. ----------

No obstante lo anterior, con fecha de doce de septiembre del presente año, se dictó acuerdo de levantamiento de sellos de clausura, con número SCI/ALD/166/2007; lo anterior en virtud de que, se dio cumplimiento a lo ordenado en la resolución administrativa número SCI/RA/386/2007, emitida el día veinte de julio de dos mil siete; así como haber demostrado con la fe de hechos presentada ante esta Autoridad, que el propietario del predio ubicado en la calle Tapachula, número 86-A, colonia Roma Sur, en esta Delegación, se negó a firmar convenio alguno y permitir el acceso al inmueble de su propiedad impidiendo que se llevaran a cabo los trabajos de reparación correspondientes. ----------

De lo vertido en el presente apartado se desprende que la obra con domicilio en Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad, se

hizo acreedora a diversas sanciones con motivo del incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, motivo por el cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuauhtémoc impuso las sanciones señaladas en los párrafos precedentes. ----------

Por otra parte, en lo relativo a trabajos preventivos enfocados a la conservación de los inmuebles catalogados que se encuentran al norte del predio denunciado, los Propietarios y/o Poseedores de los mismos no permitieron el acceso a dichos inmuebles para la realización de los trabajos, no obstante lo anterior y tal como se señala en el apartado precedente intitulado "De la colindancia con inmuebles de valor patrimonial", se realizaron trabajos desde el interior del predio denunciado por parte de la constructora que realiza las actividades de construcción denunciadas, tendientes a mejorar la cimentación de los inmuebles catalogados, lo cual fue constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

El predio motivo de la presente investigación con domicilio en la Calle Coahuila número 201, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc de esta Ciudad, se encuentra en la zonificación HC 5/30/90 (Habitacional con Comercio, cinco niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y 90 m^2 de área de vivienda mínima), de acuerdo a la Norma de Ordenación sobre Vialidad P'''-Q''' que le corresponde a la calle de Coahuila de Avenida Cuauhtémoc a Avenida Insurgentes Sur, lo cual corresponde con el número de niveles que fueron autorizados por parte de la Delegación Cuauhtémoc, así como con lo que se especifica en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio 46551, en el que se indica por norma de vialidad una altura de cinco niveles, con 30% de área libre y 90 m^2 como superficie mínima por departamento, el cual fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, motivo por el cual el proyecto denunciado no representa violación alguna al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc respecto al número de niveles. ----------

Asimismo, respecto a que el proyecto referido en el párrafo anterior colinda con inmuebles con valor patrimonial, el C. Gabriel Cababie Mizrahi, presentó copia simple del oficio número 101.4/1855/06 de fecha veintisiete de octubre dos mil seis, mediante el cual la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emitió Dictamen favorable en materia estrictamente de Conservación Patrimonial para el predio de referencia, en el que se señala que las fachadas del proyecto deberán tener un tratamiento formal de acabados de acuerdo al de la fachada principal y podrán ser aplanados o repellados lisos acabados con pintura, así como ocultar las instalaciones en azotea (tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo) de la visibilidad de la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle; así como la utilización de materiales permeables en áreas libres y zonas peatonales, por lo que la Delegación Cuauhtémoc deberá vigilar el cumplimiento de dichas especificaciones. ----------

Por otra parte, el ejecutante de los trabajos de construcción denunciados llevó a cabo trabajos enfocados al mejoramiento estructural de los inmuebles colindantes en el costado norte de dicha construcción, los cuales consistieron en el mejoramiento de la cimentación de los mismos para garantizar su estabilidad. ----------

Asimismo, respecto a la generación de ruido y vibraciones generados por la maquinaria que se utiliza para la construcción del edificio multicitado, se constató que la misma básicamente consistía en una retroexcavadora, la cual fue utilizada para realizar la excavación de la cimentación del edificio de referencia, misma que después de concluir dicha etapa dejó de utilizarse, motivo por el cual el ruido y las vibraciones de referencia dejaron de existir. ---------
En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo establecido en 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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. ----------

CUARTO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer hechos, actos u omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

c.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JJGV/LAML/JELN