

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 2018

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-2017-3503-SOT-1418, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de octubre de 2017, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y en materia ambiental (ruido y vibraciones) en Calle Henry Ford número 153, Colonia Bondonjito, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2017.-----

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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y emisión de olores), como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero vigente.-----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fechas 11 de diciembre de 2017 y 01 de febrero de 2018, en calle Henry Ford número 153, Colonia Bondonjito, Delegación Gustavo A. Madero, se constataron trabajos de construcción en etapa de cimentación, en la entrada principal se observó el Registro de Manifestación de Construcción folio 0013/2017.-----

Es de mencionarse que, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación HM/4/30/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad A (alta) una vivienda cada 33 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Ote Ferrocarril Hidalgo en el tramo P-Q de Avenida Centenario a Avenida Río Consulado Circuito Interior correspondiéndole la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie

máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de agosto del 2010, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
1,633.09	HM 4/30/A	489.92	30	1143.16	70	4,572.64	2.8	4	49
1,633.09	HM 6/30/Z	489.92	30	1143.16	70	6,858.96	4.2	6	Definida por el proyecto

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41322-151MUJU16 de fecha 29 de junio de 2016, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso.-----

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 0013/2017 de fecha 29 de junio de 2017 y vigente al 29 de junio de 2020, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41322-151MUJU16 de fecha 29 de junio de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 41322-151MUJU16	RMC 0013/2017
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional Mixto
Superficie del terreno	1,633.09 m ²	1,633.09 m ²
Viviendas	152	96
Niveles	6	6
Superficie libre	489.92 m ² (30%)	508.77 m ² (31.15%)
Superficie de desplante	1,143.16 m ² (70%)	1,124.32 m ² (68.85%)
Superficie total de construcción		8,183.11 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	6,858.96 m ²	6,797.45 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		1,385.66 m ²
Semisótano		1
Cajones de estacionamiento		115

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Henry Ford número 153, Colonia Bondonjito, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 0013/2017, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 96 viviendas en 6 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 6,797.45 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 41322-151MUJU16 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

2.- Factibilidad de servicios.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, el representante legal proporciona a esta Entidad, entre otros documentos copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio ubicado en calle Henry Ford número 153, Colonia Bondonjito, Delegación Gustavo A. Madero, Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0643/17 DESU/1029501/2017 del 17 de mayo de 2017 para un proyecto de 96 viviendas en 6,803.10 m² de construcción, debiendo cumplir con las condicionantes

En virtud de lo anterior, en calle Henry Ford número 153, Colonia Bondonjito, Delegación Gustavo A. Madero se realizan trabajos de construcción en etapa de cimentación, durante dicha diligencia no se constató ruido ni vibraciones por las actividades de construcción que se realizan, no obstante, se promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con la materia ambiental (ruido y vibraciones), manifestando quien dijo ser el representante legal, la implementación de medidas de mitigación de emisiones de ruido derivadas de las actividades desarrolladas en el predio de mérito, consistentes en evitar el uso simultaneo de equipos y/o maquinaria que sean calificados como generadores críticos, mantenimiento de equipos y/o maquinaria que genere ruidos durante su uso mensual, la contratación a un laboratorio acreditado en materia de ruido ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, para realizar el estudio correspondiente y verificar que se cumpla con los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, en caso de excederlos, realizar nuevas propuestas para su mitigación y volver a realizar el estudio correspondiente. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fechas 11 de diciembre de 2017 y 01 de febrero de 2018, en calle Henry Ford número 153, Colonia Bondonjito, Delegación Gustavo A. Madero, se constataron trabajos de construcción en etapa de cimentación, en la entrada principal se observó el Registro de Manifestación de Construcción folio 0013/2017. Durante dicha diligencia no se constató ruido ni vibraciones. -----
2. Al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación HM/4/30/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad A (alta) una vivienda cada 33 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 1 Ote Ferrocarril Hidalgo en el tramo P-Q de Avenida Centenario a Avenida Río Consulado Circuito Interior asignándole la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero vigente. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta para el predio motivo de denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 0013/2017, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 96 viviendas en 6 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 6,797.45 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 41322-151MUJU16 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----
4. Las actividades de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, cuentan con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0643/17 DESU/1029501/2017 del 17 de mayo de 2017 para un proyecto consistente en 96 viviendas en 6,803.10 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cumpla con la ampliación de la toma de agua existente en el predio de 25 mm a 38 mm de diámetro, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial el cual deberá incluir un tanque de excedencias para dosificar la salida

de aguas a la red municipal y un sistema de redes separadas de agua potable, residual, residual tratada y pluvial, cuyo proyecto deberá ser aprobado por ese Organismo.-----

5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fechas 11 de diciembre de 2017 y 01 de febrero de 2018, en calle Henry Ford número 153, Colonia Bondojito, Delegación Gustavo A. Madero, se constataron trabajos de construcción en etapa de cimentación, durante dicha diligencia no se constató ruido ni vibraciones, no obstante, esta Entidad promovió el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con la materia ambiental (ruido y vibraciones), manifestando quien dijo ser el representante legal la implementación de medidas de mitigación de emisiones de ruido derivadas de las actividades de construcción consistentes en evitar el uso simultaneo de equipos y/o maquinaria que sean calificados como generadores críticos, mantenimiento de equipos y/o maquinaria que genere ruidos durante su uso mensual, la contratación a un laboratorio acreditado en materia de ruido ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, para realizar el estudio correspondiente y verificar que se cumpla con los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, en caso de excederlos, realizar nuevas propuestas para su mitigación y volver a realizar el estudio correspondiente.-----

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: -----

----- 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 la persona denunciante y por oficio a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----

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

JELN/MBG/SRM/AMMR