RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de junio de dos mil once.

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 15 BIS 4 fracciones I, VI y X, 21, 27 fracción I, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-2006-SPA-990, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 8 de septiembre de 2010 una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial presentó, ante este organismo descentralizado, mismo que ratifico con escrito de fecha 10 de septiembre de 2010, mediante el cual denuncia:

> *(...) Se trata de una inmobiliaria que inició trabajo de demolición y construcción desde el mes de mayo (...) [el cual se encuentra ubicado en la Calle 4 No. 99, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco] (...) actualmente tienen una bomba extrayendo agua del subsuelo las 24 horas del día (...) ruido de la maquinaria durante el día y de la bomba durante la noche (...)*

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/200-2877-2010 del 22 de septiembre de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales bajo el expediente número PAOT-2010-2006-SPA-990; el acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico, recabando acuse de recibo el día 27 de septiembre de 2010 por correo electrónico.

En atención a lo instruido en el numeral quinto del Acuerdo PAOT-05-300/200-2877-2010, personal adscrito a esta subprocuraduría con fecha 29 de septiembre de 2010, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantándose el acta circunstanciada respectiva, en donde se constató lo siguiente:

> *(...) Se apreciaron equipos generadores de ruido como una excavadora (3-08), una revolvedora de sacos y una bomba de gasolina de 3 HP, es el último equipo el que funciona durante día y noche por periodos de aproximadamente 15 minutos cada dos o tres horas. Durante la diligencia se realizaron mediciones puntuales del nivel de ruido generado por la bomba obteniéndose lecturas de 62.6, 63.5, 63.2, 64.0, 63.0, 64.7, 66.0, 65.8, 66.7, 65.4, 65.6, 65.3, 63.5, 65.0, 65.5, 63.8, 64.5, 63.8, 65.2, 64.5, 63.9, 64.9, y 66.2 decibeles. El personal*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

Medellín 202, 4to. Piso, Col. Roma Sur, México D.F. C.P. 06760
Tel. 52 65 07 80 Extensiones 1201 y 1202

encargado de la obra realizo una caseta acústica de madera a efecto de aminorar el nivel de ruido, que al ser colocada y registrar el nivel sonoro se obtuvieron las siguientes lecturas 60.8, 61.1, 60.0, 60.5, 60.6, 61.2, 59.9 y 60.3 decibeles. El personal encargado de la construcción, hace este acto de compromiso de mantener la caseta acústica cuando se utilice la bomba o bien cambiar el equipo por uno que genere un nivel sonoro menor (...).

Con fecha 26 de octubre de 2010, se recibió en esta Subprocuraduría un correo electrónico, mediante el cual la persona denunciante hace llegar una respuesta por parte de la unidad de Protección Civil en Iztacalco en el cual informa, entre otros elementos, lo siguiente:

(...) que personal de la Subdirección de Protección Civil acudió al lugar, observando que se trata de una construcción de dos niveles la cual presenta daños estructurales como agrietamiento de paredes, pisos, asentamientos diferenciales de la estructura, además de ocasionar el derribo de una barda perimetral de aproximadamente 26 metros, esto generando por los trabajos de construcción de una unidad habitacional denominada residencial esmeralda en el predio marcado con el número 99 de la Calle 4 que colinda con el lado norte de la casa de la demandante, estos trabajos realizados por la constructora está poniendo en riesgo la estabilidad de la estructura de la casa y la vida de sus ocupantes, por lo anterior solicitamos que personal del área de Verificación y Reglamentos acuda a una visita con memorándum SPC/499/10 de fecha 23 de los corrientes (...).

Con fecha 27 de octubre de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una segunda visita de reconocimiento de los hechos denunciados, en la que se constató lo siguiente:

(...) se percibió ruido proveniente de una revolvedora de cemento y se registró el nivel del mismo, mediante lecturas puntuales de fuente, usando un sonómetro analizador de espectro (marca CESVA, modelo SC310), se obtuvo un promedio de 69.2 decibeles.

Durante la diligencia la persona denunciante entregó un disco compacto conteniendo videos de las actividades relacionadas con los hechos denunciados (...).

Mediante oficio PAOT-05-300/210-2708-2010 del 3 de noviembre de 2010, 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.

Con fecha 23 de noviembre de 2010 se recibió un escrito de misma fecha mediante el cual el denunciante solicita que sus datos personales sean considerados públicos así como hacer uso del recurso de conciliación con la parte denunciada.

Al respecto, con fecha 9 de diciembre de 2010, se recibió un escrito en esta Subprocuraduría de misma fecha, mediante el cual el Director Responsable de Obra de la edificación ubicada en Calle 4, No. 99, Col. Agrícola Pantitlán informa, entre otros elementos, lo siguiente:

(...) A elaborar convenio de conciliación con la Señora (...), propietaria de la vivienda que colinda al sur del predio en cuestión. En la fecha, lugar y hora que usted disponga (...).

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Con el escrito recibido se anexaron las copias simples de las siguientes documentales:

1. Acta Constitutiva de Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A de C.V., número 1577, libro 41, Del 19 de enero de 2009.

2. Constancia de Alineamiento y número oficial folio 357/09, para calle 4 número 99, colonia Agrícola Oriental Pantitlán, Delegación Iztacalco.

3. Oficio DGDU/0066/10 de fecha 26 de enero de 2010, donde se emite el Dictamen Positivo para aplicación de la Norma de ordenación particular para el incremento de alturas y porcentajes de área libre para el predio ubicado en calle 4 número 99, colonia Agrícola Pantitlán.

4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 46043-183ROJO09 de fecha 22 de septiembre de 2009, donde el uso para vivienda está permitido.

5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 72856-183ROJO09 de fecha 03 de diciembre de 2009, donde el uso para vivienda está permitido.

6. Solicitud de licencia de construcción especial número de folio FIZTA-0006-10 de fecha 29 de octubre de 2010 a nombre de Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A de C.V.

7. Manifestación de construcción tipo B o C, folio FIZT-0012-10 de fecha 15 de abril de 2010.

8. Plan de manejo de Residuos sólidos para trámites de impacto ambiental, aviso de demolición ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.

9. Aviso de ejecución de obra conjuntos habitacionales de fecha 22 de abril de 2010 folio 14680/2010 ingresado ante la Secretaría del medio Ambiente del Distrito Federal.

10. Oficio número SMA/DGRA/DEIA/007786/2009 del 14 de diciembre de 2009, donde la Dirección General de Regulación Ambiental, admite el aviso de demolición de la empresa Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A de C.V. para el predio ubicado en la calle 4 número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco.

11. Formato de aviso de demolición con número de folio 31765/2009 de fecha 19 de octubre de 2009, donde se da aviso del proyecto ubicado en calle 4 número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco.

Con fecha 22 de diciembre de 2010, se recibió en esta Subprocuraduría copia de conocimiento del oficio número 101/2457 de fecha 18 de octubre de 2010, mediante el cual la

Dirección General de Administración Urbana informó al Representante Legal de la Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A. de C.V. que derivado del análisis y evaluación de Informe preliminar para determinar la procedencia del Estudio de Impacto Urbano, a la construcción de un Conjunto Habitacional en Calle 4 Nº 99, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco. En la que resuelve que el proyecto antes citado, no está sujeto a la presentación de estudio de impacto urbano.

Al respecto, con fecha 2 de marzo de 2011, se recibió un correo electrónico en esta Subprocuraduría, mediante el cual la persona denunciante envía copia del convenio firmado con la Inmobiliaria Luz Esmeralda donde se acuerda cumplir las siguientes clausulas:

(...)
***Primera**.- "**LA CONSTRUCTORA**" reparará los daños a los cuartos de vivienda del lindero sur de su propiedad en el patio central e incluso realizará trabajos adicionales en los términos siguientes:*

1. Rellenar grietas y fisuras con material epóxico.
2. Remover láminas de asbesto cemento de cubierta.
3. Colar dala de cerramiento en la parte superior de los muros.
4. colocar techumbre de fibro cemento.
5. remover el yeso de recubrimiento en los muros.
6. Remover cerámica en baños y cocina.
7. Colocar yeso nuevo en muros y cerámica en baños y cocina
8. Pintar muros.
(...)

En la casa principal:
Reponer cerámica en baños de casa principal.
2. reparar agrietamiento con epóxico en casa principal

Bardas:
1. construir barda completa de su colindancia norte en los jardines, una vez que se termine sótano y semisótano del edificio en construcción Calle 4 # 99

***Segunda**.- Las partes convienen en que se realice una fe de hechos por Notario Público en el **PREDIO AFECTADO** con la participación de ambas partes para hacer constar las condiciones en que se encuentra el mismo predio.*

***Tercera**.- Las partes acuerdan que los trabajos descritos en la clausula primera se iniciaran una vez suscrito este convenio por ambas partes y realizada la fe de hechos mencionada.*

***Cuarta**.- Adicionalmente **LA CONSTRUCTORA** se obliga a compensar a **LA AFECTADA** con un monto único de $10,000.00 de rentas no percibidas desde el día agosto 1, 2010 hasta la fecha de este convenio correspondientes a los cuartos de vivienda referidos, el cual se pagará en el momento en que inicie los trabajos descritos en la clausula primera.*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

***Quinta**.- En caso de presentar nuevos daños en el **PREDIO AFECTADO**, causados por la obra que se está realizando en el **PREDIO EN OBRA**, las partes se comprometen a celebrar nuevos convenios con el fin de que **LA CONSTRUCTORA** los repare.*

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del análisis del escrito inicial de la denuncia, así como de los hechos acreditados en el expediente y descritos en el apartado de atención e investigación del presente instrumento es de considerar lo siguiente:

Personal de esta Subprocuraduría constató la existencia de una construcción en proceso, en donde se observó equipo que generador de ruido, entre los que se localizó una excavadora, una revolvedora y una bomba de gasolina de 3 HP, los cuales generaban emisiones sonoras puntuales desde 63.2 dB(A) hasta 66.7 dB(A).

Posteriormente personal de la empresa construyó una caseta acústica para aminorar el nivel de ruido. Al ser colocada a los equipos origen de las emisiones de ruido, se mitigó el nivel sonoro, obteniendo lecturas desde 59.9 dB(A) hasta 61.2 dB(A), asimismo, el personal encargado de la obra se comprometió a mantener la bomba en la caseta acústica e incluso a utilizar equipo que genere un nivel de ruido menor.

En una segunda visita de reconocimiento de hechos a la construcción ubicada en la calle 4 frente al número 99, de la colonia Agrícola Pantitlán, se registro nuevamente el nivel de ruido obteniendo un promedio de 69.2 dB(A), por el equipo que se encontraba en funcionamiento en ese momento, que era una revolvedora de cemento, la cual se encuentra por arriba de la norma ambiental NADF-005-AMBT-2006, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal, para el caso del horario de 06:00 a 20:00 horas de 65.0 dB(A) y en horario de 20:00 a 06:00 horas de 62.0 dB(A).

Dentro de las documentales que integran el contenido del expediente, la parte denunciada completó la información concerniente a la construcción del proyecto constructivo en el predio ubicado en la calle 4, número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco realizado por la inmobiliaria Luz Esperanza S.A de C.V., es la siguiente:

1. Acta Constitutiva de Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A de C.V.
2. Constancia de Alineamiento y número oficial folio 357/09.
3. Dictamen Positivo para aplicación de la Norma de ordenación particular para el incremento de alturas y porcentajes de área libre, con número de folio DGDU/0066/10.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 46043-183ROJO09 de fecha 22 de septiembre de 2009.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Medellín 202, 4to. Piso, Col. Roma Sur, México, D.F.
Tel. 52 65 07 80 Extensiones 1201 y 1202

5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 72856-183ROJO09 de fecha 03 de diciembre de 2009.

6. Solicitud de licencia de construcción especial número de folio FIZTA-0006-10 de fecha 29 de octubre de 2010 a nombre de Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A de C.V

7. Manifestación de construcción tipo B o C, folio FIZT-0012-10 de fecha 15 de abril de 2010.

8. Plan de manejo de residuos sólidos para trámites de impacto ambiental, aviso de demolición ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.

9. Aviso de ejecución de obra conjuntos habitacionales de fecha 22 de abril de 2010 folio 14680/2010 ingresado ante la Secretaría del medio Ambiente del Distrito Federal.

10. Oficio número SMA/DGRA/DEIA/007786/2009 del 14 de diciembre de 2009, donde la Dirección General de Regulación Ambiental, admite el aviso de demolición de la empresa Inmobiliaria Luz Esmeralda S.A de C.V. para el predio ubicado en la calle 4 número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco.

11. Formato de aviso de demolición con número de folio 31765/2009 de fecha 19 de octubre de 2009, donde se da aviso del proyecto ubicado en calle 4 número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco.

Por otra parte, la persona denunciante teniendo conocimiento de las atribuciones de esta Procuraduría, en su artículo 15 Bis 4, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, que señala que las Subprocuradurías de Protección Ambiental y del Ordenamiento Territorial, en el ámbito de su competencia realizaran acciones de conciliación y mediación, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, por lo que solicitó hacer uso del recurso de conciliación con la parte denunciada.

La empresa inmobiliaria Luz Esmeralda S.A. de C.V. a través de su representante el C. Mauricio Nanes Golub, llevaron a cabo la realización del convenio de fecha 12 de enero de 2011, en el que la inmobiliaria se compromete a reparar los daños, resultado de la construcción del inmueble ubicado en la calle 4. Número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco a la parte afectada que se ubica en el número 95 de la misma calle y colonia.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Existen elementos que permitan a esta Subprocuraduría concluir con lo siguiente:

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL D.F.

1. La empresa inmobiliaria Luz Esperanza S.A. de C.V., cuenta con la documentación que acredita la legal construcción del proyecto inmobiliario ubicado en la calle 4, número 99, colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, certificado de uso de suelo, manifestación de construcción, licencia de construcción especial, alineamiento oficial, dictamen para la aplicación de la Norma particular de incremento de alturas y porcentaje de áreas libre, plan de manejo de residuos y aviso de demolición.

2. La obra de construcción realizada por la empresa Inmobiliaria Luz Esperanza S.A. de C.V., era una fuente de emisora de ruido, que llevó a cabo las medidas de mitigación para cumplir con lo establecido en la norma ambiental NADF-005-AMBT-2006.

3. La empresa Inmobiliaria Luz Esperanza S.A. de C.V. y la persona denunciante acordaron celebrar un convenio para llevar a cabo las reparación del daño causado por la empresa inmobiliaria a la persona denunciante en su inmueble.

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 lo dispuesto 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 I 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 Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo.

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

Así lo proveyó y firma por duplicado Mónica Viétnica Alegre González, Subprocuradora de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

C.c.p Lic. Miguel Ángel Cancino.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

MVAG/FJRM/MIRS/MLSP