PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.

PAOT

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2007-450-SOT-217

FOLIO NÚMERO: PAOTDF/SOT/2360/2007

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de agosto de dos mil siete. ----------

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-2007-450-SOT-217, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiséis de mayo de dos mil siete, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito mediante el cual (...) solicita su intervención para que ordene una visita de verificación del predio ubicado en periférico sur # 4305 debido a que los vecinos manifiestan su inconformidad por el ruido constante e intolerable que se escucha (...) se trata de una maquina (sic) que hace perforaciones en el suelo y que pretenden derribar una construcción para edificar un edificio (...) desconocemos si cuentan con algún tipo de permiso para operar y de qué es lo que realmente están haciendo (...). ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/1449/2007, de fecha ocho de junio de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-450-SOT-217, respecto a la emisión de ruido y presunta contravención a la Ley de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, por lo que hace al uso del suelo y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, el acuerdo se notificó mediante el oficio PAOTDF/SOT/DAIDOT/315/2007. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/1449/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría, con fecha quince de junio del año en curso, se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la cual se hace constatar lo siguiente: ----------

> (...) en el predio marcado con el No. 4305 de Periférico Sur, se encuentra un Restaurante-Bar denominado 'Chazz', funcionando y delimitado con una barda perimetral de 3 m de altura. Dicho establecimiento cuenta a su alrededor con cajones de estacionamiento y colinda al sur con tres torres habitacionales, al oriente con un edificio de BANCOMEX, al poniente con otro edificio utilizado como oficinas y al norte con la Avenida Periférico. Cabe mencionar que en la parte posterior (lado sur) del lugar denunciado no se observaron actividades de perforación, demolición y/o construcción, ni se percibió ruido de ninguna fuente sonora. Por lo anterior, no fue notificado el oficio No. PAOTDF/SOT/DAIDOT/316/2007, de fecha 11 de junio del presente año, al Propietario, Responsable y/o Director Responsable, ya que en el predio señalado, no se constataron los hechos denunciados. (...). ----------

Considerando que pudiera mediar error en la referencia del domicilio, en el escrito de denuncia, mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/460/2007, de fecha dieciocho de julio del año en curso, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante el avance de la investigación realizada para la atención de su denuncia, solicitándole en el mismo documento que, en el término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de dicho instrumento, precisara y/o proporcionara mayores elementos respecto de la ubicación del inmueble en el que se suscitan los hechos denunciados, lo anterior para estar en posibilidad de continuar con la substanciación del procedimiento administrativo respectivo. Cabe señalar, que aún y cuando esta Entidad notificó dicho oficio a la persona denunciante el día siete de agosto del año en curso, a la fecha de emisión del presente instrumento, éste no fue desahogado por la persona interesada. ——————————

En razón de lo anterior, con fecha veinticinco del mes y año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría se comunicó vía telefónica con la persona denunciante, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se asentó lo que a continuación se transcribe: -

> (...) que en lo que se refiere el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/460/2007, no puede desahogar mayor información de los hechos denunciados, ya que como mencionó en su escrito de denuncia presentado ante esta Institución el día 26 de mayo de 2007, es el mismo lugar donde se inconformaban los vecinos por la generación de ruido proveniente de una máquina perforadora y que es ahí donde se pretende derribar la construcción existente para levantar un edificio. Por lo que se le señala que al momento del reconocimiento de hechos efectuado el día 15 de junio del presente año, no se constataron tales hechos, motivo por el cual no se notificó el oficio PAOTDF/SOT/DAIDOT/316/2007, de fecha 11 de junio de 2007 dirigido al Propietario, Responsable y/o Director Responsable de Obra, mismo que contiene las obligaciones que debe cumplir en materia ambiental y de ordenamiento territorial, en este caso, por la generación de ruido, uso del suelo y actividades de construcción. Señalando la denunciante, que a la fecha ya no se percibe ruido y que no han observado que se derribe o desmantele la estructura existente en el predio denunciado, la cual forma parte del Restaurante "Chazz", ubicado en periférico sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, domicilio referido en el escrito de denuncia citado con antelación. Aunado a lo anterior, la persona denunciante consideró dar por concluida la denuncia, por no suscitarse los hechos que motivaron la misma, manifestando que solicita se deje a salvo su derecho de presentar denuncias competencia de esta autoridad (...). ——

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

A través de la denuncia presentada ante esta Procuraduría, se manifestó lo siguiente (...) solicita su intervención para que ordene una visita de verificación del predio ubicado en periférico sur # 4305 debido a que los vecinos manifiestan su inconformidad por el ruido constante e intolerable que se escucha (...) se trata de una maquina (sic) que hace perforaciones en el suelo y que pretenden derribar una construcción para edificar un edificio (...) desconocemos si cuentan con algún tipo de permiso para operar y de qué es lo que realmente están haciendo (...).——————

En razón de lo anterior, la denuncia presentada fue admitida respecto a la emisión de ruido y presunta contravención a la Ley de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, por lo que hace al uso del suelo y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que los hechos denunciados pueden ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del

ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

Del Ruido.- Los artículos 123 y 151 de la Ley Ambiental del Distrito Federal disponen que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones, quedando prohibidas las emisiones ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno del Distrito Federal en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptaran las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento; cabe mencionar que el artículo 5° del mismo cuerpo legal en cita define como emisiones contaminantes *la generación o descarga de materia o energía, en cualquier cantidad, estado físico o forma, que al incorporarse, acumularse o actuar en los seres vivos* (...) *afecte negativamente su salud, composición o condición natural.* ----------

Adicionalmente, el 27 de septiembre de 2006, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la Norma Ambiental para el Distrito Federal 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, dicha norma entró en vigor al día siguiente de su publicación y estable como límites máximos permisibles los siguientes: ----------

Horario	Límite máximo permisible
06:00 a 20:00 horas	65 dB (A)
20:00 a 6:00 horas	62 dB (A)

Aunado a lo anterior, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 104 dispone que los equipos y maquinaria instalados en las edificaciones y/o espacios abiertos que produzcan ruido y/o vibración deben cumplir con lo que establece la Ley Ambiental del Distrito Federal, las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas. ----------

Atendiendo los preceptos legales referidos líneas arriba, en el caso que nos ocupa, del reconocimiento de los hechos denunciados que se realizó el día quince de junio de dos mil siete, por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, del cual se levantó el Actas Circunstanciada correspondiente, documental pública que se valoran 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, el personal actuante refiere que en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, se encuentra instalado y en funcionamiento un Restaurante-Bar denominado 'Chazz', en el cual no se observaron actividades de perforación, demolición y/o construcción, ni se percibió ruido de ninguna fuente sonora. ----------

En razón de lo anterior, mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DAIDOT/460/2007, esta Subprocuraduría requirió a la persona denunciante para que, en el término de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación de dicho comunicado, precisara y/o proporcionara mayores elementos respecto de la ubicación del inmueble en el que se suscitan los hechos denunciados, no obstante lo anterior, a la fecha de emisión del presente instrumento, la persona interesada no

atendió dicha solicitud, habiendo transcurrido en exceso el término de los cinco días señalados.-

Es menester señalar que, de acuerdo al contenido del Acta Circunstanciada de fecha veinticuatro del mes y año en curso, ese mismo día, personal de esta Subprocuraduría se comunicó vía telefónica con la persona denunciante, durante la cual expresó que se encuentra imposibilitada para proporcionar mayor información respecto del predio relacionado con los hechos que motivaron la presentación de su denuncia, toda vez que se trata del inmueble al que acudió personal de esta Procuraduría el día quince de junio del presente año, precisando que se dejó de generar el ruido y que no han observado que se derribe o desmantele la estructura existente en el predio, la cual forma parte del Restaurante "Chazz", manifestando en ese momento la intención de dar por concluida la denuncia, por no suscitarse los hechos que motivaron la misma, sin embargo solicitó se deje a salvo su derecho de presentar denuncias en caso de generarse en dicho inmueble actos, hechos u omisiones que pudieran representar incumplimiento o falta de observancia a los ordenamiento jurídicos competencia de este Organismo Descentralizado. ———

Así las cosas, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial cuenta con elementos de prueba tangibles para señalar que en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, actualmente no se realizan actividades de perforación con maquinaria que genere o produzca ruido. ———————————————————

De la demolición, construcción.- La persona denunciante, en su escrito inicial que por esta vía se responde, señaló que trabajadores que se encontraban en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, le informaron que se pretende derribar una construcción para realizar un edificio. ———————————————————

A este respecto, el segundo párrafo del artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala que las **obras de construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y **demolición**, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ———————————————————

Por su parte, el artículo 47 del Reglamento en alusión señala que el propietario o poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar ante la autoridad delegacional la **manifestación de construcción** correspondiente o en su caso el Aviso de Realización de Obra; en este sentido, de acuerdo con el contenido de las fracciones I, II y III del artículo 51 del cuerpo normativo en comento, las modalidades de la manifestación de construcción son tipo A, B y C, respectivamente, dependiendo de las características del proyecto de que se trate.———————————————————

Aunado a lo anterior, **la licencia de construcción especial**, de acuerdo con el contenido del artículo 55 del cuerpo legal en cita, es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación; adicionalmente, de acuerdo con la fracción IV del artículo 57 del muticitado Reglamento, dentro de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan, se encuentra la de **demolición**. ———

Considerando dichos preceptos normativos, para el caso en estudio, de acuerdo a lo consignado en el Acta Circunstanciada levantada con motivo del reconocimiento de los hechos denunciados, llevado a cabo el día quince de junio del año en curso, como se refirió en el apartado anterior, en el

que se estudió lo relativo a la generación de ruido, durante dicha diligencia el personal actuante refiere no constatar que se estén realizando actividades de perforación, demolición y/o construcción. ----------

A este respecto, no pasa desapercibido para esta Unidad Administrativa lo señalado por la persona denunciante durante la comunicación telefónica de fecha veinticuatro de agosto del año en curso, en el sentido de que a esa fecha había cesado la generación de ruido y que no se han observado actividades de demolición y/o desmantelamiento de la estructura existente, la cual forma parte de Restaurante denominado "Chazz", ubicado en el predio materia de la presente indagatoria. ———

En razón de lo anteriormente expuesto, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial estima que, a la fecha de emisión del presente instrumento, en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, no se realizan trabajos tendientes a la demolición y/o construcción. ----------

Del Uso de Suelo.- En términos de lo dispuesto por los artículos 7° fracción XLIX y 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal; y las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ———

Al respecto, el artículo 19 fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros, la zonificación respectiva, definiendo ésta en la fracción LXXXII del diverso 7°, como la división del suelo urbano en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De acuerdo con la fracción I del artículo 32 de la Ley en cita, los usos del suelo que se determinan en la zonificación clasificada como suelo urbano, son habitacional; comercial; servicios; industrial; equipamiento e infraestructura; espacios abiertos y áreas verdes, parques y jardines. ———

Finalmente, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, el predio relacionado con los hechos denunciados, se encuentra ubicado dentro de la zonificación HO 8/60, es decir (Habitacional con Oficinas, ocho niveles máximos de construcción y 60% de área libre) Zonas en las cuales podrán existir inmuebles destinados a vivienda u oficinas. Se proponen principalmente a lo largo de ejes viales, señalando en la tabla de usos de suelo a los restaurantes como uso PERMITIDO, siendo éste el uso constatado en el predio en cuestión. ———

En razón de lo anterior, esta Unidad Administrativa colige que actualmente, con las actividades de Restaurante que se realizan en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, no se viola el Uso de Suelo designado para dicho inmueble en el instrumento rector del Ordenamiento Territorial de la Delegación Tlalpan (léase Programa Delegacional de Desarrollo Urbano), por lo cual, se encuentra incólume la obligación contenida en el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal . ———

Resultado de la Investigación

Derivado de las diligencias realizadas para la substanciación del presente procedimiento administrativo, no se constató la generación de ruido, ni la realización de trabajos de demolición y/o construcción en el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, en razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que, actualmente, no ocurren actos, hechos u omisiones que pudieran constituir contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

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.- En el predio ubicado en Periférico Sur número 4305, Colonia Jardines en la Montaña, Delegación Tlalpan, actualmente, no se realizan actos, hechos u omisiones que pudieran constituir contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozcan que en el inmueble materia de la presente investigación se realizan actos, hechos u omisiones que pudieran constituir posibles violaciones o incumplimientos a la legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

TERCERO.- 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. ----------

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

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

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.- Presente.

JJGV/CBRC/EGGH/AMA

Medi