



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2015

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 XI, 6° fracción IV; 15 BIS 4 fracciones I y X; 21 y 27 fracción III; 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 4° fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-580-SOT-179, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de febrero de 2015, una persona que, en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) La construcción de un edificio de departamentos que se lleva a cabo presuntamente sin contar con los permisos y autorizaciones correspondientes (ya que no presentan manifestación de construcción o permiso alguno a la vista o al frente del predio denunciado), además de que realizan ruido durante los trabajos de construcción, en un horario de 6:30 hasta las 18:00 horas (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 18 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y materia ambiental (ruido) derivados de las actividades de obra que se realizan en Calle Saltillo número 66, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de febrero de 2015: "(...) se observa un predio con un frente de aproximadamente 7 metros delimitado con tapiales de madera; sobre estos tapiales se encuentran sujetas, dos lonas plásticas en las cuales se lee: (...) No. de Licencia de Construcción RCUB-130-2014, 1/06/141/2014, Vigencia: 12-Dic-2016 (...) no se observa el interior del predio, por lo que no es posible conocer el grado de avance de la construcción, se presume se encuentra en etapa de cimentación (...) no se perciben emisiones sonoras provenientes de dicho predio (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de septiembre de 2015: "(...) se observa un inmueble de 5 niveles de altura y un semisotano, el cual tiene aproximadamente 10 metros de frente. Al momento de la presente diligencia se hace constar que el inmueble objeto de denuncia se encuentra en etapa final de acabados (...)".-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mex



Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio con folio PAOT-05-300/310-418-2015 de fecha 08 de mayo de 2015 al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra que se realiza en el predio de mérito, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestase por los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha 21 de mayo de 2015, una persona que se ostentó como el representante legal de Residencial Camxtli, S.A. de C.V., atendió el requerimiento, manifestando que se tomarían las medidas necesarias para la mitigación de ruido, las cuales consistirían en: evitar, en la manera de lo posible, maquinaria y equipo que pudiera producir mucho ruido, empleándolos en buenas condiciones, así como la colocación de lonas para aminorar la propagación de emisiones sonoras en el área de trabajo.-----

Asimismo aportó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Memoria de protección a colindancias. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCUB-130-2014, con vigencia del 12 de diciembre de 2014 al 12 de diciembre de 2016, expedido por la Delegación Cuauhtémoc.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 67096-151GOCA14, expedido en fecha 18 de septiembre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3759-2015, de fecha 05 de agosto de 2015), informar si esa Dirección emitió dictamen técnico u opinión para avalar las actividades de construcción en el inmueble investigado. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1962/2015 de fecha 20 de agosto de 2015, remitió copia simple del dictamen favorable en materia patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2182/2014 de fecha 14 de octubre de 2014, para proyecto de construcción de obra nueva para 5 departamentos en 5 niveles, con una altura máxima de 14.80 metros y una superficie máxima de construcción de 639.42 m².-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-3760-2015, de fecha 05 de agosto de 2015), remitir a esta Subprocuraduría, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que sirvió para el trámite referido, memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, proyecto de protección a colindancias, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, así como opinión positiva y/o visto bueno emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, respecto al predio de mérito. Mediante oficio DGODU/2668/2015 de fecha 24 de agosto de 2015, remitió copias simples de las documentales antes referidas. -----





A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.- (of. PAOT-05-300/300-3761-2015, de fecha 05 de agosto de 2015), informar si esa Dirección emitió Visto Bueno para la construcción de obra nueva en el predio objeto de denuncia. Mediante oficio número 1894-C/1105 de fecha 10 de septiembre de 2015, informó que el inmueble de mérito no se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que esa Dirección no tiene injerencia en emitir opinión alguna al respecto. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3758-2015, de fecha 05 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.-

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente en la delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de septiembre de 2000, al predio investigado le asigna la zonificación H/15m (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre); adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4, referente a "Áreas de Conservación Patrimonial". -----

Así también, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc remitió el Registro de Manifestación Tipo B número RCUB-130-2014, con fecha de recepción 12 de diciembre de 2014 y vigente al 12 de diciembre de 2016, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67096-151GOCA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal de fecha 18 de septiembre de 2014, para la **construcción de 5 de viviendas en 5 niveles**.-----

De lo anterior, se desprende lo siguiente: -----





	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PPDU Colonia Hipódromo (H/15m)	15 metros máximo de altura	7	160 m ²	640 m ² (s.n.b.)	32 m ² (20%)
RMC RCUB-130-2014	5 niveles (14.80 metros máximo de altura)	5	160 m ²	639.42 m ² (s.n.b.)	33.84 m ² (21.15%)

Así las cosas, se registró un proyecto habitacional en 5 niveles de altura, lo que se apega a la zonificación **Habitacional 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre** de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente en Cuauhtémoc, por lo que, previo a la autorización de uso y ocupación, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado.-----

Por otro lado, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza en los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Distrito Federal o en aquellas que hayan sido determinadas como de Conservación del Patrimonio Cultural por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente, en los ámbitos de su competencia. -----

En ese sentido, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal remitió copia simple de Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2182/2014 de fecha 14 de octubre de 2014, para proyecto de construcción de obra nueva para 5 departamentos en 5 niveles, con una altura máxima de 14.80 metros y una superficie máxima de construcción de 639.42 m². -----

Ruido

Las edificaciones y obras que produzcan contaminación por humos, olores, gases, polvos y vapores, energía térmica o lumínica, ruidos y vibraciones, se sujetarán al presente Reglamento, a la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.-----





En este sentido, la misma Ley Ambiental de Protección a la Tierra en su artículo 151 establece, entre otros aspectos, que los propietarios de fuentes que generen emisiones contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 establece, como límites máximos permisibles de emisiones sonoras, 65 dB(A) para un horario de 06:00 a 20:00 horas y 62 dB(A) para un horario de 20:00 a 06:00 horas, mismos que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal.-----

Asimismo, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del predio de mérito, sin embargo, una persona que se ostentó como representante legal de Residencial Camxtli, S.A. de C.V., manifestó ante esta Entidad que realizaría las medidas de mitigación necesarias para reducir el ruido de la obra. --

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Saltillo número 66, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc le aplica la zonificación **H 15m/20** (Habitacional, 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo vigente en la delegación Cuauhtémoc.-----
2. El predio de referencia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 67096-151GOCA14, expedido en fecha 18 de septiembre de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda, en la que se determina que se le asigna la zonificación **H 15m/20 (Habitacional 15 metros máximo de altura, 20% mínimo de área libre)**, la cual le permite una superficie máxima de construcción de 640 m² y un número máximo de viviendas permitidas de 7; adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación número 4, referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".-----
3. El proyecto objeto de investigación contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-130-2014, para la ejecución de obra nueva para un edificio de 5 viviendas en 5 niveles de altura, 8 cajones de estacionamiento y una superficie total de construcción de 639.42 m², lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----
4. El proyecto de mérito, contó con Dictamen Técnico favorable en Área de Conservación Patrimonial número de folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2182/2014 de fecha 14 de octubre de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
5. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 22 de septiembre de 2015, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron actividades de construcción consistentes en aplicación de acabados, constatando un 95% de avance total de la obra.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-580-SOT-179

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.-----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras derivadas de las actividades realizadas en el predio objeto de investigación.-----

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 en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la delegación Cuauhtémoc y a la persona denunciante.-----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

EMG/NASG/SYG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Mérida 202, Piso 5
Caj. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México D.F.
paot.mx