RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a treinta de septiembre de dos mil trece.----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 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-2013-03-SOT-458, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha trece de mayo de dos mil trece, se presentó escrito de denuncia en el Modulo Móvil de esta Procuraduría, a través del cual una persona solicito la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta institución, "(...) La generación de emisiones sonoras producidas durante la construcción que se lleva a cabo sobre Calzada Legaría, numero 359, Colonia México Nuevo, delegación Miguel Hidalgo(...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha veintitrés de mayo de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones relacionadas con el uso del suelo, construcción y ruido, por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calzada Legaría 359, Colonia México Nuevo, delegación Miguel Hidalgo, bajo el expediente número PAOT-2013-0983-SOT-458.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de fecha veintitrés de mayo de dos mil trece, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimientos de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciadas correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha tres de junio de dos mil trece.

"(...) Me constituí primeramente con la persona denunciante a fin de realizar un dictamen de ruido con personal adscrito a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes, al respecto dicha persona refirió que actualmente no existe ruido, toda vez que ya no se está trabajando con metal, razón por la cual se refiere que no se realizara la medición de ruido, toda vez que no se aprecia ruido proveniente de la obra, posteriormente nos constituimos en la obra de referencia en donde se observa una construcción consistente en planta baja y tres niveles y una estructura con techo de lámina en la azotea, dicha obra se observa con estructuras de acero y actualmente están colocando los muros de tabiques durante la presente no se observa material en la via publica ni se apreció ruido proveniente de los trabajos de construcción además se observa que la obra cuenta con letrero que refiere Registro de Manifestación de Construcción, tipo B, folio RMH-B-076-12 de fecha de expedición 8 de junio 2012 a 8 de junio de 2015(...)"-

Asi mismo, personal de esta subprocuraduría se presentó en el domicilio para realizar la medición de ruido correspondiente, conforme a la siguiente acta circunstanciada de fecha tres de junio:

"(...)Que constituidos en el domicilio antes mencionado se observa una construcción de 5 niveles (planta baja y 4 pisos)delimitada con tapiales de madera, el edificio en construcción cuenta con armazón de acero paredes de tabique rojo, castillos colados y láminas de aluminio, se lee en una manta colocada sobre un tapial MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B NO DE FOLIO RMH-B-076-12 TIPO DE OBRA: CONSTRUCCIÓN EDIFICIO HABITACIONAL CON COMERCIO PROPIETARIO:SERGIO ANTONIO ESTRADA PARRA, UBICACIÓN CALZADA LEGARIA NO 359 COLONIA MEXICO NUEVO, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, MEXICO D.F. C.P. 11260 DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O) CARLOS HERNANDEZ RIVERA, REGISTRO NO 0854 FECHA DE EXPEDICIÓN 8 DE JUNIO DE 2012, FECHA DE VENCIMIENTO 8 DE JUNIO DE 2015, al momento del reconocimiento de hechos no se perciben emisiones sonoras provenientes del predio en comento, por lo que no es posible realizar el estudio de ruido solicitado, nos contactamos con la persona denunciante quien comenta que no ha escuchado ruido derivado de las actividades de la construcción se tomaron fotografías las cuales se anexan a la presente acta (...)"----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-266-2013 de fecha veintinueve de mayo de dos mil trece se hizo del conocimiento del Propietario, Encargado y/o Poseedor del predio objeto de la denuncia, los hechos denunciados a fin de que se presentara en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a realizar las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho convenga para la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente, siendo notificado el día tres de junio de dos mil trece.----------

En respuesta a lo anterior en fecha once de junio de dos mil trece se recibió ante esta Subprocuraduría escrito de fecha diez de junio de dos mil trece donde la persona denunciada anexa copia simple de lo siguiente: Manifestación de construcción tipo B con número de folio FMH-B-076-12, Constancia de alineamiento y/o número oficial, con número de folio 667/2011, Planos Arquitectónicos y de acabados.--------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-1879-2013 de fecha veintiocho de mayo de dos mil trece, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informara si obran antecedentes de los siguientes documentos. Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Memoria Descriptiva, y planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas)

En virtud de lo anterior, mediante oficio número DGOPDU/DDU/SL/3202/2013 y recibido el 10 de junio de 2013 en esta Procuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo informó que: después de haber efectuado la búsqueda correspondiente, la siguiente documentación de la cual me permito enviar copia simple, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30194-181AVJ011 de fecha 8 de julio de 2011, Registro de Manifestación de Construcción número de folio RMH-B-067-12 de fecha 8 de junio de 2012 con vigencia al 8 de junio de 2015, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 667/11 de fecha 4 de marzo de 2011, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.----------

Asi mismo con fecha diecisiete de junio de dos mil trece a través del sistema electrónico se solicitó a la DGAU informara si el predio motivo de denuncia cuenta con algún certificado de uso de suelo, en ese sentido la DGAU contesto que se localizaron 4 solicitudes pertenecientes a los años 2000 y 2011.----------

En fecha dieciséis de julio de dos mil trece mediante Oficio PAOT-05-300/300-2733-2013, se le informo al denunciante el avance de la investigación.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción y ruido por las actividades realizadas en el predio ubicado *en* Calzada Legaría, número 359, Colonia México Nuevo, delegación Miguel Hidalgo. ----------

Del Uso de Suelo

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley ----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. ----------

El predio ubicado en Calzada Legaría 359, Colonia México Nuevo, delegación Miguel Hidalgo, cuenta con una zonificación HM/10/30M habitacional mixto, 10 niveles máximo 30% de área libre, Densidad Media, 1 vivienda por cada 50 m2 la superficie total del terreno de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Miguel Hidalgo.----------

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende la existencia del Certificado de Zonificación para uso del Suelo especifico con número de folio 30194-181AVJ011 de fecha 8 de julio de 2011, que le otorga la zonificación: HM10/30 (habitacional mixto, 10 niveles máximos de construcción y 30 % mínimo de área libre) ; en donde el uso de suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÒN DE HASTA 4 (CUATRO) VIVIENDAS EN 305.00 M2 Y COMERCIO EN 800.10 M2 PARA UNA SUPERFICIE A OCUPAR DE 1,105.10 M2.----------

Derivado del reconocimiento de hechos se constata una construcción de planta baja y tres niveles y una estructura con techo de lámina en la azotea, el propietario y/o responsable del predio referido tendrá que respetar los usos de suelos permitidos que señala la tabla de uso de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho.----------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Derivado del reconocimiento de hechos de fecha dos de abril de dos mil trece se desprende que la construcción en su parte frontal cuenta con una manta que dice: MANIFESTACIÒN DE CONSTRUCCIÒN TIPO B NO DE FOLIO RMH-B-076-12 TIPO DE OBRA: CONSTRUCCIÒN EDIFICIO HABITACIONAL CON COMERCIO PROPIETARIO: SERGIO ANTONIO ESTRADA PARRA, UBICACIÒN CALZADA LEGARIA NO 359 COLONIA MEXICO NUEVO, DELEGACIÒN MIGUEL HIDALGO, MEXICO D.F. C.P. 11260 DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (D.R.O) CARLOS HERNANDEZ RIVERA, REGISTRO NO 0854 FECHA DE EXPEDICIÒN 8 DE JUNIO DE 2012, FECHA DE VENCIMIENTO 8 DE JUNIO DE 2015 (...)". ----------

Al respecto, y de las constancias que obran en el expediente se advierte que el predio ubicado en Calzada Legaria 359, Colonia México Nuevo, delegación Miguel Hidalgo, cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-076-12 para obra nueva, de fecha de recepción del ocho de junio de 2012 y fecha de vencimiento el ocho de junio de 2015, para la construcción de 4 viviendas, en un inmueble de cuatro niveles, contenidas en una superficie de terreno de 369.00 m^2, superficie de desplante de 256.80 m^2, superficie total de construcción de 1,084.85 m^2, 19 cajones de estacionamiento, dejando un área libre de 112.20 m^2 equivalente al 30.40 % del total del predio.----------

De esta manera, se realizó el análisis de las documentales presentadas por cada una de las Autoridades involucradas para la realización de la obra que se lleva a cabo en el predio motivo de la denuncia, desprendiéndose lo siguiente.----------

	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio: 30194-181AVJ011	Manifestación de Construcción Tipo "B", para obra nueva No. RMH-B-076-12
Superficie Predio	381.00 m^2	369.00 m^2
Niveles	4	4
Número de Viviendas	4	4
Desplante del proyecto	256.80 m^2	256.80 m^2
Área libre	(30%) 112.00 m^2	(32.40%) 112.20 m^2
Total de metros construidos	1,105.10 m^2	1,084.85 m^2
Cajones de estacionamiento	n/a	19

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en Calzada Legaria 359, Colonia México Nuevo, delegación Miguel Hidalgo, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo B No. RMH-B-076-12 para obra nueva, de fecha de recepción del ocho de junio de dos mil doce y fecha de vencimiento el ocho de junio de dos mil quince.----------

Del Ruido

En relación a los hechos denunciados, la Norma Ambiental para el Distrito Federal número NADF-005-AMBT-2006, establece las condiciones de medición y los límites permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal, establece que: ----------

> "***Fuente emisora**: Aquellas fuentes fijas ubicadas en el territorio del Distrito Federal, en los términos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como bienes inmuebles en general, incluidos los de uso habitacional, que por la maquinaria, equipo, instrumentos, herramientas, artefactos o instalaciones que se encuentren en ellos, o por las actividades que en ellos se realicen, produzcan de forma continua o discontinua emisiones sonoras. (...)"*----------

> *"Los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de aquellas actividades o giro que para su operación requieran maquinaria y equipo que generen emisiones sonoras al ambiente serán:"*----------

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

Al respecto, al momento del reconocimiento de hechos no se perciben emisiones sonoras provenientes del predio en comento, por lo que no es posible realizar el estudio de ruido solicitado, nos contactamos con la persona denunciante quien comenta que no ha escuchado ruido derivado de las actividades de la construcción se tomaron fotografías las cuales se anexan a la presente acta.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: -----

- El predio ubicado en calzada Legaria, número 359, colonia México Nuevo Delegación Miguel Hidalgo, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008, con una zonificación HM/10/30 (Habitacional mixto, diez niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre de construcción).----------

- En el predio motivo de la denuncia, se constataron trabajos de construcción de un edificio de planta baja y cuatro niveles, por lo que hasta el momento se ajusta a la zonificación y el uso de suelo habitacional con comercio, sin embargo el propietario y/o responsable del predio referido tendrá que respetar los usos de suelos permitidos que señala la tabla correspondiente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dia treinta de septiembre de 2008.----------

- El predio objeto de la denuncia, cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo "B", para obra nueva No. RMH-B-076-12 para obra nueva, de fecha de recepción del ocho de junio de dos mil doce y fecha de vencimiento el ocho de junio de dos mil quince, para la construcción de 4 viviendas, en un inmueble de cuatro niveles, contenidas en una superficie de terreno de 369 m2, superficie de desplante de 256.80 m2, superficie total de construcción de 1,084.85 m2, 19 cajones de estacionamiento, dejando un área libre de 112.20 m2 equivalente al 30.40 % del total del predio.----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en calzada Legaría, número 359, colonia México Nuevo Delegación Miguel Hidalgo, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo B No. RMH-B-076-12 para obra nueva, de fecha de recepción del ocho de junio de dos mil doce y fecha de vencimiento el ocho de junio de dos mil quince.----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO. - Al predio ubicado en calzada Legaría, número 359, colonia México Nuevo Delegación Miguel Hidalgo, le aplica una zonificación HM/10/30 (Habitacional mixto, diez niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre de construcción), para el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado en calzada Legaría, número 359, colonia México Nuevo Delegación Miguel Hidalgo, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo B No. RMH-B-076-12 para obra nueva, de fecha de recepción del ocho de junio de dos mil doce y fecha de vencimiento el ocho de junio de dos mil quince.----------

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

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos procedentes de acuerdo al Resultando de la presente Resolución.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

CMRR/MARM/MATT