



EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 OCT 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, 27 fracción III; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-372-SOT-79, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de enero 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 que sus datos personales fueran considerados como públicos, denunció ante esta institución "(...) *ruido y vibraciones generadas por una construcción que dio inicio hace aproximadamente dos meses (...)*" en el predio ubicado en Calle Agua número 545, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 11 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) en el predio ubicado Calle Agua número 545, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 16 de febrero de 2015. -----

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 las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciada respectivas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de enero de 2015: se constató un conjunto habitacional conformado por viviendas de dos niveles, en una porción de dicho predio se llevan a cabo actividades de construcción consistentes en la excavación del terreno; asimismo, durante dicho reconocimiento de hechos se realizó una medición de emisiones sonoras. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de agosto de 2015: se constató que en lote número 6 existe un cuerpo constructivo en obra negra, conformado por dos niveles y un semisótano con un avance de aproximadamente 65%; asimismo, se observó una lona con información de la obra, resaltando el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-1335-2014 vigente del 25 de marzo de 2014 al 25 de marzo de 2016; cabe señalar que durante dicho reconocimiento no se constataron trabajos de construcción, por lo tanto no se percibieron emisiones sonoras. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-4016-2015 de fecha 11 de agosto de 2015 al propietario y/o Directo Responsable de Obra del predio objeto de la denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 26 de agosto de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 28 de agosto de 2015 una persona que se ostentó como arquitecto encargado de la obra aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 4793-2013 expedida el 21 de marzo de 2014. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio AOB-1335-2014 vigente del 24 de marzo de 2015 al 26 de marzo de 2016, para la construcción de una vivienda de dos niveles y un semisótano, en un predio con superficie de 901.00 m², con superficie de desplante de 212.00 m² y una superficie total de construcción de 428.14 m². ---
3. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
4. Memoria de protección a colindancias. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20787-151RIFE13 expedido el 01 de agosto de 2013, para el predio ubicado en Calle Agua número 545 Lote 6, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; en donde se certifica que la zonificación aplicable es H 2/70/R(1000) (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida con una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para una vivienda con una superficie máxima de construcción de 436.05 m² se encuentra permitido. -----





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 General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón - (of. PAOT-05-300/300-0767-2015, de fecha 13 de febrero de 2015), informar las razones por las cuales se colocaron sellos en el predio, así como instrumentar visita de verificación en materia de construcción. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1113/2015 recibido en fecha 25 de marzo de 2015, informó haber ordenado el retiro de sellos de suspensión en fecha 10 de febrero de 2015 relacionados con el procedimiento 058/UDVO/2015, el cual se encuentra en sustanciación. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón - (of. PAOT-05-300/300-0768-2015, de fecha 13 de febrero de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DGODU/CDU/0247/2015 recibido en fecha 10 de marzo de 2015, informó contar con las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio AOB-1335-2014 vigente del 24 de marzo de 2015 al 26 de marzo de 2016, para la construcción de una vivienda de dos niveles y un semisótano, en un predio con superficie de 901.00 m², con superficie de desplante de 212.00 m² y una superficie total de construcción de 428.14 m². ---
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20787-151RIFE13 expedido el 01 de agosto de 2013, para el predio ubicado en Calle Agua número 545 Lote 6, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; en donde se certifica que la zonificación aplicable es H 2/70/R(1000) (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida con una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para una vivienda con una superficie máxima de construcción de 436.05 m² se encuentra permitido. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 4793-2013 expedida el 21 de marzo de 2014. -----

A la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial – Mediante dictamen PAOT-2015-049-DEDPOT-023 de fecha 5 de febrero de 2015 informó que en fecha 30 de enero de 2015 realizó estudio de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

medición de emisiones sonoras concluyendo que la fuente emisora produce un nivel sonoro de 69.50 dB (A), el cual excede el límite máximo de 65.0 dB (A) para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4017-2015, de fecha 11 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado vía correo electrónico de fecha 12 de agosto de 2015. -----

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, y 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. -----

Es importante mencionar que derivado del reconocimiento de los hechos denunciados y de las documentales remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, se desprende que la ubicación de los hechos denunciados es Calle Agua número 545 lote 6, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; por lo que en adelante se hará referencia a esta ubicación como el predio objeto de la denuncia. -----

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, 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. -

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando que en el lote 6 del predio objeto de la denuncia se lleva a cabo una obra conformada por un cuerpo constructivo de dos niveles de altura y un semisótano. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 2/70/R(1000) (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida con una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. -----

Asimismo, de la información proporcionada por el propietario del predio objeto de la denuncia se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20787-151RIFE13 expedido el 01 de agosto de 2013, para el predio ubicado en Calle Agua número 545 Lote 6, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón; en donde se certifica que la zonificación aplicable es H 2/70/R(1000) (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida con una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para una vivienda con una superficie máxima de construcción de 436.05 m² se encuentra permitido; mismo que fue remitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón. -----

En esta sentido, del análisis realizado por esta Subprocuraduría se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con una superficie de 901.00 m²; por lo tanto de conformidad con la zonificación mencionada anteriormente le corresponde una superficie mínima de área libre de 630.7 m² (70%), una superficie de desplante de 270.3 m² con una superficie máxima de construcción de 540.6 m², con una densidad máxima de una vivienda; de tal forma que la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado citado se apega a lo establecido por el Programa Delegacional correspondiente. -----

De la construcción (obra nueva)

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 deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

Asimismo, el artículo 48 del Reglamento en cita prevé que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. La misma autoridad entregará al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original, a partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción. -----

De conformidad con el artículo 50 de dicho Reglamento, una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, en los que se constató un cuerpo constructivo en obra negra, conformado por dos niveles y un semisótano con un avance de aproximadamente 65%; asimismo, observó una lona con información de la obra, resaltando el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-1335-2014 vigente del 25 de marzo de 2014 al 25 de marzo de 2016. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio Tipo B con folio AOB-1335-2014 vigente del 24 de marzo de 2015 al 26 de marzo de 2016, para la construcción de una vivienda de dos niveles y un semisótano, en un predio con superficie de 901.00 m², con superficie de desplante de 212.00 m² y una superficie total de construcción de 428.14 m²; el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20787-151RIFE13. -----

En virtud de lo anterior, es de señalar que lo manifestado en el Registro de Manifestación señalado en el párrafo anterior se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20787-151RIFE13; así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, toda vez que la superficie total de construcción no rebasa los 540.6 m² y el área libre es mayor al 70%. -----

Ambiental (emisiones sonoras)

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes a la atmósfera establecidos por las normas aplicables que emita la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones





EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

que determine dicha dependencia; quedan comprendidos la emisión de contaminantes de ruido, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Al respecto, en fecha 30 de enero de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó Estudio de Medición de Emisiones Sonoras en el cual se asentó que la fuente emisora produce un nivel sonoro de 69.50 dB (A), el cual excede el límite máximo de 65.0 dB (A) para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006. -----

Sin embargo, en fecha 26 de agosto de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en el predio objeto de la denuncia con la finalidad de realizar medición de ruido; sin embargo, no fue posible realizarla, toda vez que no se observó obra en proceso, por lo tanto no se percibieron emisiones sonoras. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de ruido; toda vez, las emisiones sonoras cesaron, ya que actualmente la obra se encuentra en etapa de acabados. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón establece que al predio le aplica la zonificación H 2/70/R(1000) (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre y densidad restringida con una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para una vivienda con una superficie máxima de construcción de 436.05 m² esta permitido; lo cual coincide con lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 20787-151RIFE13 expedido el 01 de agosto de 2013. -----
2. Se constató que en el predio ubicado en Calle Agua número 545 lote 6, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón se lleva a cabo una obra conformada por un cuerpo constructivo de dos niveles de altura y un semisótano; la cual cuenta con letrero de obra. ----
3. La obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio Tipo B con folio AOB-1335-2014 para la construcción de una vivienda de dos niveles y un semisótano, con superficie de desplante de 212.00 m² y una superficie total de construcción de 428.14 m². -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-372-SOT-79

4. En fecha 30 de enero de 2015 se registró un nivel sonoro de 69.50 dB(A); sin embargo, en el reconocimiento de hechos posterior, no se percibieron emisiones sonoras; toda vez el ruido cesó, ya que la obra se encuentra en etapa de acabados. -----

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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución 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. -----

JELN/MYS/RMGG

