



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 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-2015-1480-SOT-552, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de mayo 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 información confidencial, denunció ante esta institución "(...) *EN LA COLONIA LAS ÁGUILAS ESTÁN CONSTRUYENDO (...) LOCALES COMERCIALES LOS CUALES NO TIENEN EXHIBIDO NINGÚN PERMISO, PRODUCEN (...) RUIDO (...)*"; en el predio ubicado en 2ª Cerrada de las Águilas número 457, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 12 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ruido en el predio ubicado 2ª Cerrada de las Águilas número 457, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 15 de junio 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 22 de mayo de 2015: se constató un inmueble de reciente construcción de dos niveles de altura con cubierta autosustentada, que cuenta con cinco locales comerciales en los cuales se realizan actividades de resanado de muros, pintura y colocación de piso. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de junio de 2015: se constató la existencia de cinco locales comerciales; dos de estos totalmente consolidados y los tres restantes en etapa de acabados; cabe señalar que el inmueble es de reciente construcción; es de mencionar que cuenta con cuatro locales comerciales en planta baja y un salón de fiestas en planta alta. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2440-2015 de fecha 12 de junio de 2015 al propietario, poseedor y/o Director 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 16 de junio de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 24 de junio de 2015 una persona que se ostentó como el poseedor del inmueble en cuestión aportó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Escrito de fecha 6 de mayo de 2015 respecto a la realización de obras menores, recibido en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón el 7 de mayo de 2015. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26592-151VAMA15 de fecha 29 de abril de 2015; en el cual se certifica que al predio en cuestión le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas de Calle Petreles a Calzada de los Leones. -----
3. Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 05050 o 05056 de fecha 15 de marzo de 1990 para la regularización de un salón de fiestas infantiles con oficinas en dos niveles. -----

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- (ofs. PAOT-05-300/300-3032-2015, de fecha 13 de julio de 2015 y PAOT-05-300/300-4108-2015, de fecha 12 de agosto de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a la ampliación ejecutada sin contar con el Registro de Manifestación correspondiente. Mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/2989/15 recibido en fecha 27 de julio de 2015 y





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

DAO/DGJ/DVA/UDVO/3623/15 recibido en fecha 24 de agosto de 2015; informó contar con procedimiento administrativo 259/UDVO/15, el cual se encuentra en sustanciación. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón- (of. PAOT-05-300/300-3033-2015, de fecha 13 de julio de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. Mediante oficio DGODU/CDU/0963/2015 recibido en fecha 31 de julio de 2015, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-3034-2015, de fecha 13 de julio de 2015), informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 26592-151VAMA15. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-4879-2015, de fecha 03 de septiembre de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7033/2015 recibido en fecha 6 de octubre de 2015, informó haber ejecutado visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2152/2015. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4107-2015, de fecha 12 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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

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. -----

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. -----

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 3/50/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para cualquier tipo de comercio se encuentra prohibido; sin embargo, también aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas de Calle Petreles a Calzada de los Leones, donde el uso de suelo para rosticerías, clínicas de belleza sin cirugía, salas de masaje, spa, comercio de productos básicos de uso personal y doméstico y salones para fiesta infantiles, únicamente se encuentran permitidos en planta baja. ----

Asimismo, de la información proporcionada por el propietario del predio en cuestión, se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26592-151VAMA15 de fecha 29 de abril de 2015; en el cual se ratifica la zonificación mencionada en el párrafo anterior; por lo tanto, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si emitió dicho Certificado. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando un inmueble de reciente construcción de dos niveles de altura, que cuenta con cinco locales comerciales; dos de estos totalmente consolidados y los tres restantes en etapa de acabados; en planta baja se encuentra una tienda de artículos de decoración, una





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

rostería y un centro de cuidado para el cuerpo (spa y sala de masaje), observando que en la planta alta se encuentra un salón de fiestas infantiles. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo, toda vez que de los reconocimientos de hechos realizados se constató un salón de fiestas infantiles en la planta alta, siendo que este uso únicamente se encuentra permitido en planta baja; en este sentido, dicha Coordinación informó haber ejecutado la orden de visita de verificación INVEAD/OV/DUYUS/2152/2015, la cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a la Coordinación Jurídica de ese Instituto, substanciar el procedimiento en mención, considerando que el uso de suelo para salón de fiestas en planta alta se encuentra prohibido. -----

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. -----

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. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando un inmueble de reciente construcción de dos niveles de altura con cubierta autosustentada; es de mencionar que se observan cinco locales comerciales en los cuales se realizan actividades de resanado de muros, pintura y colocación de piso. -----

Aunado a lo anterior, se realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, de las cuales se desprende que en abril de 2015 el inmueble estaba conformado únicamente por un nivel de altura y de lo observado en los reconocimientos de hechos se infiere la realización de trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un segundo nivel. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón no contó con antecedentes de Licencia de Construcción Especial o Registro de Manifestación de Construcción para el predio en cuestión. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes por la ampliación ejecutada sin contar con el Registro de Manifestación correspondiente; al respecto, inició procedimiento administrativo con número 259/UDVO/15 el cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a esa Dirección remitir a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga al procedimiento en cita. --

Emisiones sonoras (ruido)

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

Al respecto, en fecha 22 de mayo de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó Estudio de Medición de Emisiones Sonoras en el cual asentó que la fuente emisora produce un nivel sonoro de 65.80 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, el ruido de fondo 65.4 dB(A) es mayor al límite máximo permisible, por lo tanto, se concluye que existen otra fuentes emisoras (tránsito vehicular) que contribuyen considerablemente a exceder los límites máximos permisibles. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón establece que al predio ubicado en 2ª Cerrada de las Águilas número 457, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de las Águilas de Calle Petreles a Calzada de los Leones, donde el uso de suelo para rosticerías, clínicas de belleza sin cirugía, salas de masaje, spa, comercio de productos básicos de uso personal y doméstico y salones para fiesta infantiles, únicamente se encuentran permitidos en planta baja, lo cual coincide con lo





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26592-151VAMA15 de fecha 29 de abril de 2015. -----

2. Se constató un inmueble de reciente construcción de dos niveles de altura, que cuenta con cinco locales comerciales; dos de estos totalmente consolidados y los tres restantes en etapa de acabados; en planta baja se encuentra una tienda de artículos de decoración, una rosticería y un centro de cuidado para el cuerpo (spa y sala de masaje), observando que en la planta alta se encuentra un salón de fiestas infantiles. -----
3. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó orden de visita de verificación INVEAD/OV/DUYUS/2152/2015, la cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a la Coordinación Jurídica de ese Instituto, substanciar el procedimiento en mención, considerando que el uso de suelo para salón de fiestas en planta alta se encuentra prohibido. -----
4. Se realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, de las cuales se desprende que de abril de 2015 a la fecha se realizaron trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un segundo nivel; mismas que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, toda vez que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón no contó con antecedentes para el predio. -----
5. La Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón inició procedimiento administrativo con número 259/UDVO/15 el cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a esa Dirección remitir a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga a dicho procedimiento. -----

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: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1480-SOT-552

----- **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, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón. -----

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

