



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 MAY 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3458-SOT-1337, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de agosto de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calle Sara números 4577-A y 4583, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del predio objeto de la denuncia es calle Sara número 4577, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, el Reglamento de Construcciones y sus Normas



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3458-SOT-1337

Técnicas Complementarias, la Ley del Derecho al acceso, disposición y saneamiento de Agua, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación **HC/4/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Ferrocarril Hidalgo tramo P-Q de Av. Centenario a Av. Río Consulado (Circuito Interior).

Durante un primer reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera y letrero de obra, en el cual se llevaban a cabo trabajos consistentes en la construcción de un inmueble de un nivel de altura y semisótano con preparación de un segundo nivel; al momento de la diligencia, se observaron trabajadores, material de construcción y equipo de obra.

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 11 de octubre de 2019, una persona quien se ostentó como apoderado de la constructora denominada "VIVE SARA, S.A. de C.V."; presentó copia simple de las siguientes documentales:

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1397/2017 de fecha 20 de octubre de 2017.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva número RGMB 0026/18 con vigencia del 13 de septiembre de 2018 al 13 de septiembre de 2021.
- Memoria Descriptiva Arquitectónica y planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas).
- Proyecto de protección a colindancias.
- Programa de acciones calendarizado.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0308/2020 de fecha 10 de febrero de 2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que respecto del predio investigado, cuenta con las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RGMB 0026/18 con vigencia del 13 de septiembre de 2018 al 13 de septiembre de 2021, para la construcción de 133 viviendas en 6 niveles de altura, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12643-151SAJO18 expedido el 09 de marzo de 2018, con zonificación HM/6/30/Z, y una superficie máxima de construcción de 10,080 m².



- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1397/2017 de fecha 20 de octubre de 2017.
- Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto de obra nueva Condominio Sara n° 4577. ----

Ahora bien, del análisis de las documentales referidas anteriormente, se desprende que el proyecto consistente en 133 viviendas en 3 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura cada uno, superficie de desplante de 1,679.37 m² (69.97%), área libre de 720.63 m² (30.03%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 9,974.07 m², se apega a la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), tal como continuación se describe: -----

Zonificación		Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles	Viviendas	Cajones
RGMB 0026/2018	HM/6/30/Z	2,400.00	1,679.37	69.97%	720.63	30.03%	9,974.07	6	133	175
CUZUS 12643-151SAJO18	HM/6/30/Z	2,400.00	1,680.00	70%	720.00	30%	10,080.00	6	Z	
Memoria descriptiva		2,400.00	1,679.37	69.97%	720.63	30.03%	9,974.07	6	133	175

Como se observa en la tabla, el proyecto que se ejecuta en el predio investigado, se adecúa a la zonificación **HM/6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), aplicación que se materializa en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12643-151SAJO18 de fecha 09 de marzo de 2018. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó dos reconocimientos de hechos más, en los que se constató un inmueble de 6 niveles de altura totalmente edificado y parcialmente habitado, el cual se adecúa a la zonificación aplicable al predio. -----

No obstante lo anterior, es importante señalar, que de acuerdo con la superficie de construcción manifestada en el Registro de Manifestación de Construcción RGMB 0026/18 y Memoria descriptiva del proyecto objeto de la presente investigación, que corresponde a 9,974.07 m² de construcción sobre nivel de banquetta, no se requiera de Dictamen de Impacto Urbano y/o Impacto Urbano Ambiental positivo, de conformidad con el artículo 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, en el que establece que se requiere dicho Dictamen para proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción. -----

En conclusión, el proyecto ejecutado en el predio investigado, se adecúa a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12643-151SAJO18 expedido el 09 de marzo de 2018, no obstante lo anterior, corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RGMB 0026/18, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

2. En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Durante un primer reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en las inmediaciones del predio de los hechos denunciados, se constataron trabajos consistentes en la construcción de un inmueble de un nivel de altura y semisótano con preparación de un segundo nivel, -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3458-SOT-1337

durante la diligencia se percibieron emisiones sonoras generadas por un taladro neumático sin constatar vibraciones. -----

Al respecto, quien se ostentó como apoderado de la constructora denominada "VIVE SARA, S.A. de C.V."; presentó, entre otras documentales, copia simple del Informe de ensayo que determina el nivel de emisión sonora de fuente emisora, folio NMX-EC-17025-IMNC-2006 de fecha 25 de enero de 2019, en el que se concluye que durante la evaluación realizada se identificó que el paso de los vehículos, así como el comercio y la industria adyacente generan ruido que se percibe dentro de la zona de medición, sin que los trabajos de obra realizados en el predio de mérito, sean la principal fuente generadora de ruido, por lo que se determinó que existen otras fuentes que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles. -----

En virtud de lo anterior, de las constancias que obran en el expediente que actúa, se desprende que si bien el ruido excede los límites máximos permisibles, este resultado se deriva de que existen otras fuentes que potencialmente contribuyen a rebasar los 65 dB (A) establecidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, en un horario de 06:00 a 20:00 horas. -----

Ahora bien, como se mencionó en el apartado que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó dos reconocimientos de hechos más, en los que se observó un inmueble de 6 niveles de altura totalmente terminado y habitado, por lo que no se constató la emisión de ruido ni vibraciones provenientes del inmueble; por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

3. En materia de factibilidad de servicios

Respecto de la materia que nos ocupa, quien se ostentó como apoderado de la constructora denominada "VIVE SARA, S.A. de C.V."; presentó copia simple de Dictamen de factibilidad de servicios folio DESU/1031890/2018 DV/3990/18 de fecha 13 de julio de 2018, para 133 viviendas, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 8,400.00 m² y 1,680.00 m² bajo nivel de banqueteta para estacionamiento, en el que se determinó que técnicamente es factible proporcionar el servicio de agua potable siempre y cuando se cumpla con las recomendaciones y adecuaciones señaladas en el citado Dictamen. -----

En razón de lo anterior y a efecto de allegarse de mayores elementos, mediante oficio PAOT-05-300/300-9557-2019 de fecha 03 de diciembre de 2019, esta Entidad solicitó a la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el proyecto de obra nueva que se realiza en el predio en cuestión; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se tenga respuesta alguna, por lo que corresponde a dicha Dirección, instrumentar visita de verificación a efecto de corroborar que la obra cuente con el Dictamen respectivo, así como que cumple con las acciones determinadas en el mismo y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación **HC/4/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Ferrocarril Hidalgo tramo P-Q de Av. Centenario a Av. Río Consulado (Circuito Interior). -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapias de madera y letrero de obra, con un inmueble de un nivel de altura y semisótano en obra negra y preparación para un segundo nivel; durante la diligencia se observaron trabajadores, material de construcción y equipo de obra, asimismo se percibieron emisiones sonoras generadas por un taladro neumático sin constatar vibraciones en el sitio. Durante el último reconocimiento de hechos, se constató un inmueble de 6 niveles de altura totalmente edificado y habitado. -----
3. El proyecto ejecutado en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RGMB 0026/18 con vigencia del 13 de septiembre de 2018 al 13 de septiembre de 2021, para la construcción de 133 viviendas en 6 niveles de altura, mismo que se adecua a la zonificación ejercida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12643-151SAJO18 expedido el 09 de marzo de 2018. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RGMB 0026/18, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. En materia ambiental (ruido y vibraciones), toda vez que durante los últimos reconocimientos de hechos, el inmueble de mérito, se encontraba totalmente terminado y habitado, no se constató la emisión de ruido ni vibraciones provenientes del inmueble; por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en esta materia. -----
6. Respecto a la factibilidad de servicios, quien se ostentó como apoderado de la constructora denominada "VIVE SARA, S.A. de C.V.", presentó Dictamen de factibilidad de servicios folio DESU/1031890/2018 DV/3990/18 de fecha 13 de julio de 2018, en el que se determinó que técnicamente es factible proporcionar el servicio de agua potable; por lo que corresponde a la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación a efecto de corroborar el cumplimiento de las disposiciones referidas en el Dictamen mencionado, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3458-SOT-1337

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección de Verificación en Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----