RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a 30 AGO 2013 ----------

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-2012-795-SOT-383, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha dos de mayo de dos mil doce, 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, presentó ante este organismo descentralizado denuncia por correo electrónico, la cual ratificó el tres del mismo mes y año, a través del cual hace del conocimiento de esta institución que en el predio ubicado en Eugenio Sue número 330, colonia Polanco Reforma, Delegación Miguel Hidalgo *"(...) El día 1 de Mayo en el predio indicado comenzaron obra excavando con maquinaria pesada haciendo vibrar nuestra casa de manera exagerada y fuerte (...)"*.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha ocho de mayo de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de construcción, obstrucción al paso peatonal, ruido y vibraciones, por la obra que se lleva a cabo en calle Eugenio Sue número 330, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo, bajo el expediente número PAOT-2012-795-SOT-383; el acuerdo fue notificado mediante correo electrónico en fecha veintitrés de mayo del dos mil doce.---

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha ocho de mayo de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría con fechas veintiocho de mayo de dos mil doce y ocho de agosto de dos mil trece, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente:----------

Veintiocho de mayo de dos mil doce:----------

> *"(...) Se observa un inmueble completamente construido que en la fachada se enmarca el número 330 de la calle Eugenio Sue, colonia Polanco IV Sección, en el inmueble de referencia no se observan trabajos de construcción, así como trabajadores o actividades similares a la construcción de una obra nueva, al interior del inmueble solo se observa que en el patio se encuentra material de construcción, tales como bultos de cemento, al momento de la diligencia se observa que en el predio marcado con el número 331, se lleva cabo una obra nueva, en la fachada se observa una manta sobre la cual hace mención de la Licencia de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RMH-B-45-12 de fecha once de abril de 2012 (...), se observan actividades de construcción, al*

momento de la diligencia, no se observa obstrucción al paso peatonal y tampoco existe ruido y vibraciones por las actividades de construcción (...)".----------

Veintidós de agosto de dos mil trece:----------

"(...) Se observa la existencia de un predio que tiene su frente por la calle Eugenio Sue y está delimitado con pared de cemento y un zaguán metálico, apreciándose entre abierto y en su interior se está realizando actividades de construcción en fase de acabados, de una edificación de tres niveles con semisótano. Al frente del predio no existe ningún tipo de obstrucción a la vía pública o acumulación de residuos sólidos; asimismo, no existen generaciones de ruido ni de vibraciones por las actividades de construcción motivo de la presente denuncia. También se observa sobre la pared una manta adosada, que indica: "Obra Nueva Tipo B, Calle Eugenio Sue No. 331, Col. Polanco, Del. Miguel Hidalgo, N° RMH-B-45-12, Prop. DSN Y COOPS, DRO: (...) No. DRO-1191, C/DUYA: (...) N° C/DUYA-0541, C/I: (...) N: C/I-0052, 11/Abril/2012, Folio: FMH-B-45-12 (...)".----------

Mediante oficio de fecha dieciséis de mayo de dos mil doce, se hizo del conocimiento del Propietario encargado y/o poseedor del predio que nos ocupa, la existencia de la denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho convenga, para su integración al expediente, respecto a las obligaciones que debe cumplir en las materias de uso de suelo y construcción. Documental que no recibieron por no realizar actividades de construcción.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría con fecha tres de julio de dos mil doce, levantó acta de la llamada telefónica sostenida con la persona denunciante, en la que se asentó lo siguiente:

"(...) aclaro que el domicilio correcto del predio en el que se está realizando la construcción motivo de mi denuncia se ubican en Eugenio Sue número 331, colonia Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3540-2012, de fecha once de julio de dos mil doce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informar si contaba con antecedentes de las documentales correspondientes en las materias de uso de suelo y construcción para el predio objeto de la denuncia, de ser el caso proporcionar copia simple de los mismos.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio DGOPDU/DDU/SL/3740/2012 de fecha veinte de julio de dos mil doce, que esta Subprocuraduría recibió el día treinta de julio del mismo año, la Subdirección de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, informó lo siguiente:----------

"(...) *se encontró antecedente de Manifestación de Construcción Tipo B en la modalidad de Obra Nueva folio FMH-B-045-12 de fecha once de abril de dos mil doce al once de abril de dos mil quince (...)".*----------

Mediante oficio de fecha dieciséis de julio de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante, sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado vía correo electrónico el día veinte de julio de dos mil doce.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refiere a contravenciones en las materias de construcción, obstrucción al paso peatonal, ruido y vibraciones, por la obra que se lleva a cabo en calle Eugenio Sue número 330, colonia Polanco, Delegación Miguel Hidalgo.----------

En este sentido, personal adscrito a esta Unidad Administrativa durante el reconocimiento de los hechos denunciados, del día veintiocho de mayo de dos mil doce, observó que en Eugenio Sue número 330, no existían obras de construcción. Situación que se hizo del conocimiento de la persona denunciante y ésta aclaró que el domicilio correcto es en Eugenio Sue número 331, colonia Polanco, 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, en su artículo 92, y su Reglamento en los artículos 19 fracción III y IV y 21 fracción II, establecen 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.—

Y conforme al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración Urbana de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que fue consultado en la página *www.seduvi.gob.mx*, el predio ubicado en calle Eugenio Sue número 331, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y tres, correspondiéndole una zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200 m^2, con una altura máxima de 9 metros y 35% mínimo de área libre, donde el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido. Asimismo, le aplica la Norma No. 4 de Áreas de Actuación de Conservación Patrimonial.----------

Adicionalmente, obra en el expediente copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 13145-181ABAL11, de fecha de expedición treinta de marzo de dos mil once, proporcionado por la Subdirección de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, del cual se desprende que al predio objeto del presente le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200 m^2, V Sección con altura máxima de 9 metros y 35% de área libre, determinándose que el **uso de suelo para la construcción de vivienda está permitido**, en una superficie total de construcción de 737.10 m^2 en el total del predio.----------

De la catalogación del inmueble.- Al respecto, el artículo 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que el ordenamiento territorial del Distrito Federal observará la conservación, protección, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México. Se consideran afectados al patrimonio cultural urbano del Distrito Federal los edificios, monumentos arqueológicos, históricos y artísticos y las zonas donde estos se encuentren, plazas públicas, parques, bosques, nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, esculturas y en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico y a lo que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.----------

Los programas y la reglamentación de esta Ley, establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial, a que se refiere el artículo anterior, así como las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos, de conformidad con el artículo 66 de la Ley en cita.----------

Al respecto, el predio ubicado en calle Eugenio Sue número 331, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, se encuentra dentro del polígono que le corresponde al Área de Conservación Patrimonial, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.----------

En este sentido, al encontrarse localizado en Área de Conservación Patrimonial, está sujeto a la aplicación de la norma de ordenación número 4 en Áreas de Actuación de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, el cual en su punto 4.2 establece que la rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren en altura, proporciones de sus elementos, aspectos y acabados de fachada, alineamiento y desplante de las construcciones; por lo que requiere para la construcción de obra nueva en este caso, un dictamen de opinión favorable ante la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.--

Adicionalmente, la Subdirección de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo proporcionó en su oficio DGOPDU/DDU/SL/3740/2012 del veinte de julio de dos mil doce, copia simple de las documentales que el propietario exhibió ante esa autoridad delegacional para el registro de la Manifestación de Construcción Tipo B, dentro de las cuales no se desprende la existencia de dictamen de opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.----------

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.----------

Por lo que en el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m^2 o hasta 10,000 m^2 con uso habitacional.----------

Asimismo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 61, prevé que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial.----------

Aunado a esto, el artículo 53 fracción I, inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe manifestar ante la Delegación en donde se localiza la obra, señalando ubicación y superficie del predio de que se trate, entre otros de los siguientes documentos: constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.----------

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; las verificaciones a que se refiere el Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción, referentes a obras que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, del Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, lo anterior de conformidad con los artículos 50 y 245 del Reglamento multicitado.----------

Así las cosas, durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, asentado en el Acta Circunstanciada del veintiocho de mayo de dos mil doce, se observaron trabajos de construcción.----------

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que el proyecto constructivo cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo B con número de registro RMH-B-45-12, para obra nueva consistente de la construcción de cuatro viviendas en 3 niveles, con una superficie de desplante de 241.8 m^2 y una superficie total por construir de 1,273.45 m^2, con estacionamiento cubierto de 536.35 m^2 (en un semisótano y un sótano) con 11 cajones de estacionamiento y un área libre de 130.2 m^2 y vigencia del once de abril de dos mil doce al once de abril del dos mil quince.----------

Asimismo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 13145-181ABAL11, de fecha de expedición treinta de marzo de dos mil once, el cual fue remitido en copia simple por la Subdirección de Licencias de esa demarcación territorial, se desprende que al predio objeto del presente, le aplica zonificación Habitacional (vivienda mayor a 150 y 200 m^2, altura máxima 9 metros y 35 % mínimo de área libre), para llevar a cabo la construcción de vivienda en una superficie máxima de construcción de 737.10 m^2 en el total del predio (372 m^2).----------

En este sentido, es oportuno referir que teniendo en cuenta que la superficie del predio es de 372 m^2 y la zonificación es habitacional (vivienda mayor a 150 y 200 m^2, altura máxima 9 metros y 35 %

mínimo de área libre), se pueden construir 4 viviendas en una superficie máxima de construcción de 725.4 m^2.----------

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 calle Eugenio Sue número 331, colonia Polanco IV Sección, 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 con número de registro RMH-B-45-12 para obra nueva, y al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 13145-181ABAL11, de fecha de expedición treinta de marzo de dos mil once, a efecto de que se compruebe que la obra de cumplimiento a lo establecido en los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informado a esta Entidad de las acciones realizadas.----------

De las emisiones de ruido y vibraciones. El artículo 123 de la Ley Ambiental del Distrito Federal señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido y vibraciones establecidos en la normas aplicables; asimismo, el artículo 151 de la misma Ley prohíbe las emisiones de ruido y vibraciones que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes, señalando que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para mitigar la emisión de ruido.----------

Así las cosas, durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, asentado en las Actas Circunstanciadas de fechas veintiocho de mayo de dos mil doce y ocho de agosto de dos mil trece, no se comprobaron las emisiones sonoras ni de vibraciones.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en calle Eugenio Sue número 331, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y tres, le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200 m^2, con una altura máxima de 9 metros y 35% mínimo de área libre, donde el uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido.----------

- El predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 13145-181ABAL11, de fecha de expedición treinta de marzo de dos mil once, proporcionado por la Subdirección de Licencias de la Delegación Miguel Hidalgo, del cual se desprende que al predio objeto del presente le aplica la zonificación Habitacional, vivienda mayor a 150 y 200 m2, V Sección con altura máxima de 9 metros y 35% de área libre, determinándose que el uso de suelo para la construcción de vivienda está permitido, en una superficie total de construcción de 737.10 m^2 en el total del predio.----------

- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informó que el proyecto cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B con registro número RMH-B-45-12, para obra nueva consistente de la construcción de cuatro viviendas en 3 niveles, con una superficie de desplante de 241.8 m^2 y una superficie total por construir de 1,273.45 m^2, con estacionamiento cubierto de 536.35 m^2 (en un semisótano y un sótano) con 11 cajones de estacionamiento y un área libre de 130.2 m^2 y vigencia del once de abril de dos mil doce al once de abril del dos mil quince; por lo que corresponde a esa Dirección General, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio objeto de la denuncia, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el predio objeto del presente, se apeguen a lo registrado en la manifestación de construcción y a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 11667-181JIJA11, de fecha de expedición veintitrés de marzo de dos mil once.----------

- No se comprobaron emisiones sonoras ni de vibraciones durante las actividades de construcción objeto del presente.----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Que las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Eugenio Sue número 331, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, no contraviene el uso de suelo que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Polanco" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintiséis de enero de mil novecientos noventa y tres.----------

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 calle Eugenio Sue número 331, colonia Polanco IV Sección, 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 con número de registro RMH-B-45-12 para obra nueva, y al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 13145-181ABAL11, de fecha de expedición treinta de marzo de dos mil once, informado a esta Entidad de las acciones realizadas.----

TERCERO.- Que en el predio objeto del presente, como se informó en los reconocimientos de hechos, no se constataron emisiones de ruido y vibraciones.----------

CUARTO.- 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. ----------

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

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, para los efectos a que haya lugar.----------

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/MVS/GES