RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de febrero de dos mil quince. ----------

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 IV; 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, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-1247-SOT-564, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintisiete de mayo de dos mil catorce 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, denuncia ante esta institución que "(...) *una construcción que está en la calle de callejón de minas esquina camino real de Tetelpan en Lomas de los ángeles Tetelpan* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha diez de junio de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción y ruido por la obra nueva que se lleva a cabo en el predio ubicado en Callejón de Minas número 73, Colonia San Agustín Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2014-1247-SOT-564; dicho acuerdo se notificó el treinta de julio de dos mil catorce mediante correo electrónico. ----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

Día cuatro de junio de dos mil catorce

"(...) *El predio esta delimitado por un muro de tabique repellado* (...). *Sobre el acceso se encuentra colocada un alona con la siguiente información "OBRA: HABITACIÓN PLURIFAMILIAR, UBICACIÓN: CALLEJON DE MINAS No. 73, COLONIA SAN AGUSTINI TETELPAN* (...) *REGISTRO DE MANIFESTACIÓN TIPO "B" No. AOB-958-2014, VIGENCIA: 28 DE FEBRERO DE 2014 AL 28 DE FEBRERO DE 2017* (...)". *Fuimos atendidos por quien dijo* (...) *que la obra consistirá en la construcción de 12 departamentos con un semisótano y tres niveles, actualmente hay aproximadamente 90 trabajadores los cuales laboran de Lunes a Viernes de 8:00 a 18:00 horas y cuando se va a colar los Sábados de 8:00 a 13:00 horas,* (...) *se observa la construcción de un*

semisótano con muros de concreto armado y el desplante de los muros de tabique rojo de la planta baja, así como el armado de los diferentes elementos estructurales. (...) *Anexa a la presente el estudio de emisiones sonoras* (...) ***Conclusiones. PRIMERA****. Las actividades relacionadas con la construcción provenientes del inmueble* (...), *constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación observadas durante la visita de medición acústica produce un nivel sonoro de 62.20 dB(A). SEGUNDO.* (...) *se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación, no excede en este momento el límite máximo de 65.0 db(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006* (...)" ---------

Mediante atenta nota PAOT-05/320-398-2014 de fecha veinticinco de julio de dos mil catorce se solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría llevar a cabo medición de ruido al predio objeto de la denuncia. En respuesta, a través de atenta nota PAOT/330-393-2014 recibida en fecha cinco de septiembre de dos mil catorce dicha Dirección informó que en fecha veintiocho de agosto de dos mil catorce se realizó un reconocimiento de hechos en el cual se constató entre otras cosas "(...) *se encuentra delimitada por tapiales de madera y cuenta con registro de manifestación tipo "B" No. AOB-958-214* (...) *cuenta con semisótano y tres niveles de altura* (...) *al interior se encuentran trabajadores realizando labores de repellado y mezcla* (...)"; posteriormente se realiza el estudio de medición de emisiones sonoras folio IT-SOT-168-2014 obteniendo como Conclusiones lo siguiente "(...) ***Primera.-*** *Las actividades de construcción de una obra nueva* (...) *constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación observadas durante la visita de medición acústica produce un nivel sonoro de 76.80 dB(A).* ***Segunda.-*** (...), *se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación, excede el límite máximo de 65.0 dB(A) para el horario de 06:00 a 22:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3848-2014 de fecha veintidós de julio de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal informar si cuenta con autorización en materia de impacto ambiental. En respuesta, a través de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/007571/2014 recibido el trece de agosto de dos mil catorce dicha Dirección informó haber localizado el expediente con número de folio DEIA-DCA-0182/2014, integrado en virtud de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 003314/2014 para el proyecto denominado "Edificio de Departamentos Minas Residencial" consistente en la construcción de un edificio de departamentos en tres niveles con una superficie de construcción S.N.B. de 3,899.60 m^2 y un sótano con superficie de construcción B.N.B de 1,902.09 m^2. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3847-2014 de fecha veintidós de julio de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. En respuesta, a través de oficio SEDUVI/DGAU/6317/2014 recibido en fecha doce de agosto de dos mil catorce dicha Dirección informó contar con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce en el cual certifica que corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno); donde

el uso de suelo para vivienda un máximo de trece viviendas en una superficie máxima de construcción permitida es 5,305.86 m^2 para un predio con superficie de 2,526.60 m^2 se encuentra permitido. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0145-2015 de fecha diecinueve de enero de dos mil quince se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. En respuesta, a través de oficio DGODU/CDU/0081/2015 recibido en fecha veintiocho de enero de dos mil quince la Coordinación de Desarrollo Urbano de esa Dirección General informó contar con las siguientes documentales: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva No. AOB-958-2014 vigente del veintiocho de febrero de dos mil catorce al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete para la construcción de doce viviendas en tres niveles en una superficie total por construir de 5,801.69 m^2, de los cuales 1,902.09 m^2 corresponden a un semisótano; con una superficie de desplante de 1,326.68 m^2 y una superficie de área libre de 1,199.92 m^2 (47.50%). ----------
- Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce en el cual certifica que corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno); donde el uso de suelo para vivienda un máximo de trece viviendas en una superficie máxima de construcción permitida es 5,305.86 m^2 para un predio con superficie de 2,526.60 m^2 se encuentra permitido. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0053-2014 expedida el cuatro de febrero de dos mil catorce en la cual se señala que el predio tiene una superficie de 2,526.60 m^2, encontrándose en zona minada. ----------
- Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto "Edificio de Departamentos". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0146-2015 de fecha diecinueve de enero de dos mil catorce se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal instrumentar acciones de inspección y vigilancia ambiental con respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006. Al respecto, a la fecha de emisión de la presente resolución esta Subprocuraduría no se ha visto beneficiada con respuesta alguna a la solicitud realizada. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-564-2015 de fecha veinte de enero de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente al rubro citado, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, dicho informe se notificó en fecha veinte de enero de dos mil quince mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo, construcción y ruido por la obra nueva que se lleva a cabo en el predio ubicado en Callejón de Minas número 73, Colonia San Agustín Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón; por lo que, de las diligencias

gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho 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, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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. ----------

Del 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. ----------

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 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 por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. ----------

Al respecto, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón se desprende que al predio ubicado en Callejón de Minas número 73, Colonia Tetelpan, de esa demarcación le corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% minimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. ----------

Asimismo, de la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (http://ciudadmx.df.gob.mx/) se identifica que para el predio objeto de la denuncia existe antecedente del Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce en el cual certifica que corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno); donde el uso de suelo para un máximo de trece viviendas en una superficie máxima de construcción de 5,305.86 m^2 para un predio con superficie de 2,526.60 m^2 se encuentra permitido; mismo que fue remitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

En este sentido del análisis realizado por esta Subprocuraduría se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con una superficie de 2,526.60 m^2; por lo tanto de conformidad con la zonificación mencionada anteriormente le corresponde una superficie mínima de área libre de 757.98 m^2, una superficie de desplante de 1,768.62 m^2 con una superficie máxima de construcción de 5,305.86 m^2 y una densidad muy baja con máximo trece viviendas permitidas; siendo que la superficie máxima de construcción y la densidad permitida en el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 se apega a lo establecido por el Programa Delegacional. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una obra en proceso consistente en tres niveles y un semisótano con un avance del 70%. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo; con la finalidad de corroborar que la obra que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia, se apegue a lo permitido de conformidad con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido el veintiocho de enero de dos mil catorce. ----------

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 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. ----------

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. ----------

Asimismo, el artículo 66 del multicitado Reglamento establece que si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada, la Administración ordenara al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizara el uso y ocupación de la obra. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una obra en proceso consistente en tres niveles y un semisótano con un avance del 70%, observando un letrero de obra en el cual se señalan, entre otras cosas, "Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" No. AOB-958-2014"; al momento de los reconocimientos de hechos se constató material de construcción y personal laborando. ----------

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva No. AOB-958-2014 vigente del veintiocho de febrero de dos mil catorce al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete para la construcción de doce viviendas en tres niveles en una superficie total por construir de 5,801.69 m^2, de los cuales 1,902.09 m^2 corresponden a un semisótano; con una superficie de desplante de 1,326.68 m^2 y una superficie de área libre de 1,199.92 m^2 (47.50%); Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0053-2014 expedida el cuatro de febrero de dos mil catorce en la cual se señala que el predio tiene una superficie de 2,526.60 m^2, encontrándose en zona minada y Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto "Edificio de Departamentos". ----------

En este sentido, 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 1424-151BELU14; toda vez que la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta es de 3,899.6 m^2 y el área libre es mayor al 30% señalado. ----------

Por su parte, el artículo 58 Bis fracción VI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal prevé que las obras o actividades que por su ubicación, dimensiones, características o alcances produzcan impactos ambientales tipificados en la normatividad ambiental vigente quedarán sujetos a la presentación ante la Secretaría de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, cuando se trate de Conjuntos habitacionales, conjuntos habitacionales mixtos y oficinas de hasta diez mil metros cuadrados totales de construcción. ----------

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó contar con el expediente con número de folio DEIA-DCA-0182/2014, integrado en virtud de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 003314/2014 para el proyecto denominado "Edificio de Departamentos Minas Residencial" consistente en la construcción de un edificio de departamentos en tres niveles con una superficie de construcción S.N.B. de 3,899.60 m^2 y un sótano con superficie de construcción B.N.B de 1,902.09 m^2. ----------

En virtud de lo anterior, el propietario y/o poseedor del predio objeto de la denuncia deberá de cumplir con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva No. AOB-958-2014 vigente del veintiocho de febrero de dos mil catorce al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete; asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la autorización de uso y ocupación deberá de corroborar que la obra se apegue a lo manifestado y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Del 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. ----------

Asimismo, el artículo 151 de la Ley en cita establece que quedan prohibidas las emisiones de ruido que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes. La Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal en coordinación con las demarcaciones territoriales del Distrito Federal, adoptarán las medidas necesarias para cumplir estas disposiciones, e impondrán las sanciones necesarias en caso de incumplimiento; asimismo, los propietarios de fuentes que generen estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido. ----------

En este sentido, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006, tiene como objetivo establecer las especificaciones de los equipos, condiciones y procedimiento de medición, así como los límites máximos permisibles de aquellas actividades o giros que para su funcionamiento utilicen maquinaria, equipo, instrumentos, herramienta, artefactos o instalaciones que generen emisiones sonoras al ambiente; aplicable para todas las aquellas fuentes emisoras ubicadas en el territorio del Distrito Federal. ----------

En el apartado 8 de dicha Norma establece que los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de aquellas actividades o giro que para su operación requiera maquinaria y equipo que generen emisiones sonoras al ambiente serán: en horario de 6:00 horas a 20:00 horas el límite máximo permisible es de 65 dB(A) y en horario de 20:00 horas a 6:00 horas el límite máximo permisible es de 62 dB (A). ----------

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría informó haberse constituido en el predio objeto de la denuncia realizando el estudio de medición de emisiones sonoras folio IT-SOT-168-2014 obteniendo como Conclusiones lo siguiente "(...) ***Primera.-*** *Las actividades de construcción de una obra nueva* (...) *constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación observadas durante la visita de medición acústica produce un nivel sonoro de 76.80 dB(A).* ***Segunda.-*** (...), *se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación, excede el límite máximo de 65.0 dB(A) para el horario de 06:00 a 22:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006* (...)". ----------

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal instrumentar acciones de inspección y vigilancia ambiental con respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la

Norma citada; sin que se recibiera respuesta al respecto; por lo tanto, corresponde a dicha Dirección Ejecutiva informar el resultado de la visita de inspección solicitada para el predio en cuestión, remitiendo a esta Entidad el soporte documental correspondiente. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en Callejón de Minas número 73, Colonia San Agustín Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón le corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

- Existe Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce en el cual certifica que corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno); donde el uso de suelo para un máximo de trece viviendas en una superficie máxima de construcción de 5,305.86 m^2 para un predio con superficie de 2,526.60 m^2 se encuentra permitido. ----------

- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo; con la finalidad de corroborar que la obra que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia, se apegue a lo permitido de conformidad con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido el veintiocho de enero de dos mil catorce. ----------

- Se constató una obra en proceso consistente en tres niveles y un semisótano con un avance del 70%, observando un letrero de obra en el cual se señalan, entre otras cosas, "Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" No. AOB-958-2014"; al momento de los reconocimientos de hechos se constató material de construcción y personal laborando. ----------

- La obra realizada en el predio objeto de la denuncia cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva No. AOB-958-2014 vigente del veintiocho de febrero de dos mil catorce al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete para la construcción de doce viviendas en tres niveles en una superficie total por construir de 5,801.69 m^2, de los cuales 1,902.09 m^2 corresponden a un semisótano; con una superficie de desplante de 1,326.68 m^2 y una superficie de área libre de 1,199.92 m^2 (47.50%); Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0053-2014 expedida el cuatro de febrero de dos mil catorce en la cual se señala que el predio tiene una superficie de 2,526.60 m^2 y Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto "Edificio de Departamentos". ----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la autorización de uso y ocupación corroborar que la obra se apegue a lo manifestado y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

- La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó contar con el expediente con número de folio DEIA-DCA-0182/2014, integrado en virtud de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 003314/2014 para el proyecto denominado "Edificio de Departamentos Minas Residencial" consistente en la construcción de un edificio de departamentos en tres niveles con una superficie de construcción S.N.B. de 3,899.60 m^2 y un sótano con superficie de construcción B.N.B de 1,902.09 m^2. ----------

- La Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría informó haberse realizado el estudio de medición de emisiones sonoras folio IT-SOT-168-2014 obteniendo como Conclusiones lo siguiente "(...) ***Primera.-*** *Las actividades de construcción de una obra nueva* (...) *constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación observadas durante la visita de medición acústica produce un nivel sonoro de 76.80 dB(A).* ***Segunda.-*** (...), *se acredita que la "fuente emisora" en las condiciones de operación, excede el límite máximo de 65.0 dB(A) para el horario de 06:00 a 22:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2006* (...)". ----------

- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar el resultado de la visita de inspección solicitada respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006 para el predio en cuestión. ----------

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.- Al predio ubicado en Callejón de Minas número 73, Colonia San Agustín Tetelpan, Delegación Álvaro Obregón le corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón; cuenta con Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce en el cual certifica el uso de suelo para un máximo de trece viviendas en una superficie máxima de construcción de 5,305.86 m^2 para un predio con superficie de 2,526.60 m^2 se encuentra permitido. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo; con la finalidad de corroborar que la obra que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia, se apegue a lo permitido de conformidad con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido el veintiocho de enero de dos mil catorce. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, previo a otorgar la autorización de uso y ocupación corroborar que la obra se apegue a lo manifestado y al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

CUARTO.- La obra realizada en el predio objeto de la denuncia cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva No. AOB-958-2014 vigente del veintiocho de febrero de dos mil catorce al veintiocho de febrero de dos mil diecisiete para la construcción de doce viviendas en tres niveles en una superficie total por construir de 5,801.69 m^2, de los cuales 1,902.09 m^2 corresponden a un semisótano; con una superficie de desplante de 1,326.68 m^2 y una superficie de área libre de 1,199.92 m^2 (47.50%); Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo folio 1424-151BELU14 expedido en fecha veintiocho de enero de dos mil catorce; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0053-2014 expedida el cuatro de febrero de dos mil catorce en la cual se señala que el predio tiene una superficie de 2,526.60 m^2 y Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto "Edificio de Departamentos". ----------

QUINTO.- Existe Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de folio 003314/2014 para el proyecto denominado "Edificio de Departamentos Minas Residencial" consistente en la construcción de un edificio de departamentos en tres niveles con una superficie de construcción S.N.B. de 3,899.60 m^2 y un sótano con superficie de construcción B.N.B de 1,902.09 m^2. ----------

SEXTO.- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informar el resultado de la visita de inspección solicitada respecto al cumplimiento de los límites máximos permisibles de emisiones sonoras de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2006 para el predio en cuestión, remitiendo a esta Entidad el soporte documental correspondiente. ----------

SÉPTIMO.- 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. ----------

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

NOVENO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambienta de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución. ----------

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

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico.

CMRR/MBC/RMGG