



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2923-SOT-635, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 18 de junio de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia en la cual una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Bosque de Colorines número 10, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021.

Es importante señalar que 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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como son: la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Bosques de las Lomas contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Bosques de las Lomas contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio ubicado en Calle Bosque de Colorines número 10, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y 7 metros de altura máxima, así mismo, refiere que los predios deberán respetar lo que señala el Reglamento de Construcciones vigente al momento de la publicación de dicho Programa, en cuanto a áreas libres por superficie del predio, pudiendo contar para ello la zona de restricciones, es decir, por las características del predio le corresponde 22.5% de área libre mínima.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros, un zaguán metálico y una puerta de acceso peatonal, sobre los muros se colocó una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio número RMH B 028 2021 para obra nueva con vigencia del 28 de julio de 2021 al 28 de julio de 2024, con una superficie de predio de 875.14 m², para la construcción de una casa habitación unifamiliar en 3 niveles (2 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), total de construcción 1,223.30 m², al interior se observó un predio con material de construcción sin constatar en un primer momento actividades de demolición y/o construcción, sin embargo, la persona que atendió la diligencia mencionó que los trabajos de demolición se realizaron con anterioridad.

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Por otra parte, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para demoler, desmantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 27 de noviembre de 2021, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta proporcionó copia de los siguientes documentos:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 11120-151KAAL20 de fecha 07 de septiembre de 2020.
- Licencia de Construcción Especial número FMH-003-2021 de fecha de expedición 05 de marzo de 2021 y con vigencia de 3 meses contados a partir de la recepción, para la demolición total de un inmueble desarrollado en tres niveles, sótano, planta baja y planta alta con una superficie total a demoler de 908.29 m².
- Registro de Manifestación de Construcción FMH B28/2021, de fecha 28 de julio de 2021, para la construcción de una casa habitación unifamiliar.
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 455/2020 de fecha 21 de agosto de 2020.
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.
- Planos arquitectónicos.

En este sentido, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con la Licencia de Construcción Especial para demolición número MHLE/D/031/2021, folio FMH-003-2021, de fecha 05 de marzo de 2021; Registro de Manifestación de Construcción FMH-328/2021, de fecha 28 de julio de 2021; Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 11120-151KAAL20, de fecha 07 de septiembre de 2020; Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 455/2020, de fecha 21 de agosto de 2020; Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas).

Al respecto, dicha Alcaldía proporcionó copia de los siguientes documentos:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 11120-151KAAL20 de fecha 07 de septiembre de 2020.
- Licencia de Construcción Especial número FMH-003-2021 de fecha de expedición 05 de marzo de 2021 y con vigencia de 3 meses contados a partir de la recepción, para la demolición total de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

un inmueble desarrollado en tres niveles, sótano, planta baja y planta alta con una superficie total a demoler de 908.29 m². -----

- Registro de Manifestación de Construcción FMH B28/2021, de fecha 28 de julio de 2021, para la construcción de una casa habitación unifamiliar. -----
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 455/2020 de fecha 21 de agosto de 2020. ----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales que obran en el expediente, se tiene lo siguiente: -----

	PPDU PDDU /SIG SEDUVI	CUZUS	RMC	PLANOS ARQUITECTÓNICOS	MEMORIA DESCRIPTIVA
SUP. PREDIO	872 m ²	875.14 m ²	875.14 m ²	875.14 m ²	875.14 m ²
ÁREA DE DESPLANTE	-	678.23 m ² (77.50%)	439.12 m ² (50.17%)	439.12 m ² (50.17%)	439.12 m ² (50.17%)
ÁREA LIBRE	-	196.91 m ² (22.50%)	436.02 m ² (49.83%)	436.02 m ² (49.83%)	436.02 m ² (49.83%)
ALTURA	7 metros en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbre en losas	7 metros en losas planas y 7.5 metros hasta la cumbre en	-	7 metros	7 metros
NÚMERO DE VIVIENDAS	1	1	1	1	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	30% más de lo que el Reglamento señala (4)	30% más de lo que el Reglamento señala (4)	5	5	5
SÓTANO .	-	-	1	1	1
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	-	1,356.47 m ²	724.99 m ²	724.99 m ²	724.99 m ²
TOTAL S.N.B.					

De lo anterior se desprende que el proyecto registrado se adecúa a lo permitido en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de mejor proveer se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si cuenta con procedimiento administrativo para el predio de referencia, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. ----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición y obra nueva), cuentan con Licencia de Construcción Especial número FMH-003-2021 para la demolición de un inmueble de 3 niveles de altura, y Registro de Manifestación de Construcción FMH B28/2021, de fecha 28 de julio de 2021, para la construcción de una vivienda de 2 niveles y un semisótano en una superficie de construcción s.n.b de 724.99 m², área libre de 436.02 m² y desplante de 439.12 m², ante la Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número FMH B28/2021 y lo publicado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Bosques de las Lomas contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

1.- En materia ambiental (ruido)

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos constructivos. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una medición de emisiones sonoras, derivado de la cual esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-243-DEDPOT-243, en el que se determinó lo siguiente: -----

“(...)”

Primera. Las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Bosque de Colorines 10, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, constituyen una “fuente emisora” que en las condiciones de operación presentes durante la visita en que se practicó la medición acústica, generaba un nivel de fuente emisora corregido de 73.30 Db(A)

*Segunda. Considerando el calor del nivel sonoro referido en la Conclusión Primera, se acredita que la “fuente emisora” en las condiciones de operación encontradas durante la medición acústica, **excede** el límite máximo permisible de emisiones sonoras para el Punto de Referencia de 65 dB(A) para el horario de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México.*

“(...)"

En razón de lo anterior, se giró oficio a efecto de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de la obra denunciada implementen las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los decibeles establecidos en la norma; con fundamento en los artículos 5 fracción XIX y 15 BIS 4 fracción XIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción VI, 90 y 101 de su Reglamento. -----

En este sentido, mediante correo electrónico recibido en fecha 15 de septiembre de 2022, dos personas quienes se ostentaron como propietarios del predio de referencia, ofrecieron las siguientes medidas de mitigación: -----



Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

"(...)

Medidas de manejo para el control y mitigar las emisiones de ruido

Luego del trabajo en campo, la recopilación de los datos y el análisis de los mismos, se proponen las siguientes medidas de manejo para mitigar el ruido generado por la obra y reducir el impacto en la comunidad, se consideran las siguientes Medidas:

Elaborar un programa de trabajo teniendo en cuenta el lugar del proyecto, y actividad a desarrollar.

Cuando se requiera el uso de equipos que emitan más de 65 dB, se recomienda trabajar solo en horarios establecidos por la NADF-005-AMBT-2013 y que no se produzcan en forma constante.

Notificar a la comunidad mediante programación, del uso de la maquinaria para que no se vean afectados ni la comunidad ni el mismo desarrollo de la obra.

Se propone la utilización de materiales aislantes que contribuye a mitigar la contaminación acústica y la presión sonora generada por el uso de maquinaria y equipos para el proceso de construcción.

Durante la ejecución de la obra es necesario el uso de maquinaria pesada y manual que por si misma genera ruido, entre estas se utiliza la retro excavadora, bombas de distribución de concreto, cortadora, compactadoras, etc., para el manejo de estos equipos se plantea incorporar barreras o pantallas acústica a base de materiales aislantes y atenuantes de ruido. Sera es necesario investigar cual es el material indicado dependiendo del uso y la dimensión del equipo.

Se realizará el mantenimiento preventivo constante de la maquinaria a utilizar de acuerdo a las recomendaciones del fabricante y en los tiempos estipulados, esto con el fin de mantener la maquinaria en perfecto estado y evitar el deterioro de la misma y la emisión de ruidos.

Se evitará al máximo el uso de bocinas, silbatos y torretas de todos los vehículos que laboren durante el proceso del proyecto en construcción.

Realizar adecuadamente el uso de la maquinaria de acuerdo a las recomendaciones del fabricante y evitar modificar o alterar la misma.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

(...)"

En conclusión, las obras que se ejecutan en el predio denunciado constituyen una fuente emisora que excede el límite máximo permitido de emisiones sonoras para el punto de referencia en un horario establecido de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, y los responsables ofrecieron diversas medidas de mitigación a implementar. -----

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al ruido generado por las actividades de obra que se realizan en el predio de mérito, a efecto de constatar que el ruido generado por dichas actividades se encuentren dentro del límite permitido por la Norma para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en Calle Bosque de Colorines número 10, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7 metros de altura máxima y 22.5% mínimo de área libre, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Bosques de las Lomas contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros, un zaguán metálico y una puerta de acceso peatonal, sobre los muros se colocó una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio número RMH B 028 2021 para obra nueva con vigencia del 28 de julio de 2021 al 28 de julio de 2024, con una superficie de predio de 875.14 m², para la construcción de una casa habitación unifamiliar en 3 niveles (2 sobre nivel de banqueta y 1 bajo nivel de banqueta), total de construcción 1,223.30 m², al interior se observó un predio con material de construcción sin constatar en un primer momento actividades de demolición y/o construcción, sin embargo, la persona que atendió la diligencia mencionó que los trabajos de demolición se realizaron con anterioridad. -----



Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

3. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva), cuentan con Licencia de Construcción Especial número FMH-003-2021 para la demolición de un inmueble de 3 niveles de altura, y Registro de Manifestación de Construcción FMH B28/2021, de fecha 28 de julio de 2021, para la construcción de una vivienda de 2 niveles y un semisótano en una superficie de construcción s.n.b de 724.99 m², área libre de 436.02 m² y desplante de 439.12 m², ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.
4. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción número FMH B28/2021 y lo publicado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Bosques de las Lomas contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo.
5. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se percibieron emisiones sonoras generadas por los trabajos constructivos.
6. Las obras que se ejecutan en el predio denunciado constituyen una fuente emisora que excede el límite máximo permitido de emisiones sonoras para el punto de referencia en un horario establecido de las 06:00 horas a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, y los responsables ofrecieron diversas medidas de mitigación a implementar.
7. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al ruido generado por las actividades de obra que se realizan en el predio de mérito, a efecto de constatar que el ruido generado por dichas actividades se encuentren dentro del límite permitido por la Norma para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013.

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:

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2923-SOT-635

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, así como a la Alcaldía Miguel Hidalgo y a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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. -----

JANC/WPB/BARS