



Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **30 AGO 2024** .....

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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2023-3608-SOT-1027**, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

**ANTECEDENTES**

Con fecha 12 de junio de 2023, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos ejecutados en **Calle Congreso número 197, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2023. ....

Derivado de la llamada telefónica, enablada con la persona denunciante en fecha 24 de agosto de 2023, durante la cual manifestó que derivados de los trabajos de construcción que se realizan en el predio de mérito, **no existe suficiente protección a colindancias**; adicionalmente del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 22 de agosto de 2023, se da cuenta de **una construcción de 4 niveles y semisótano, con preparación para un nivel adicional**, lo cual contraviene con la zonificación que le corresponde, al cual recayó el Acuerdo de Ampliación de Hechos Investigados de fecha 14 de septiembre de 2023, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. ....

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, estudios de emisiones sonoras, solicitudes de información, evaluaciones de riesgo y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. ....

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), protección a colindancias y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: .....

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección a colindancias.**

Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ....



**Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027**

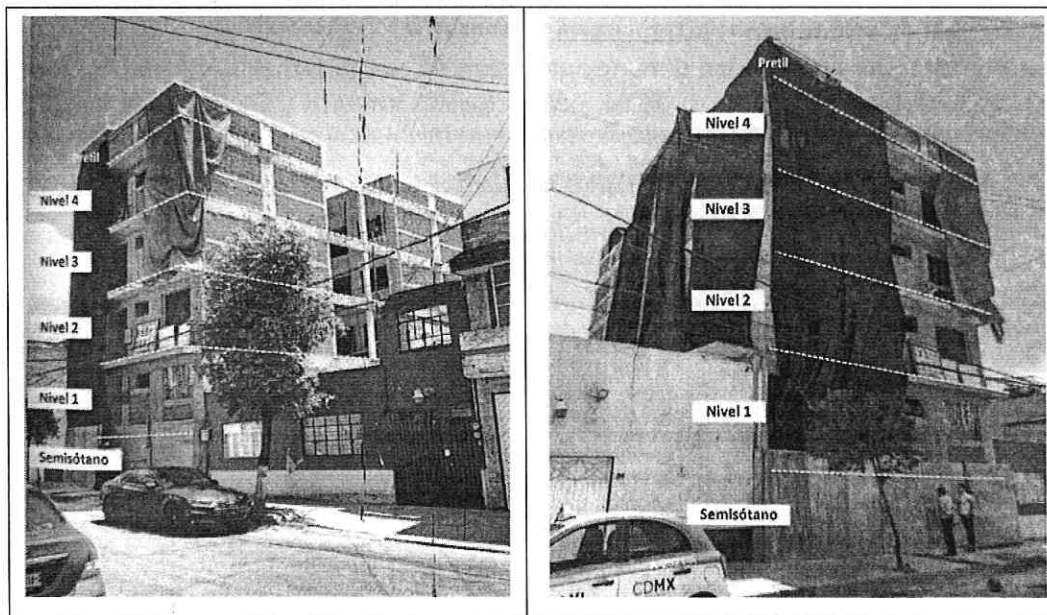
Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento en cita, se tiene que para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos, así como el proyecto estructural de la obra y el de protección a colindancias. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, al predio ubicado en Calle Congreso número 197, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa). -----

De las documentales existentes en el expediente de mérito se determinó lo siguiente: -----

- Le aplica la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad = Z Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo urbano para Venustiano Carranza vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de enero de 2005. -----
- Considerando la zonificación **HC/4/25/Z**, y una superficie del predio de 211 m<sup>2</sup>, se permite una superficie máxima de construcción de 633.00 m<sup>2</sup>, en 158.25 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 52.75 m<sup>2</sup> de área libre y la construcción de máximo 5 viviendas. -----
- Durante los reconocimientos de hechos de fecha 08 de septiembre y 13 de septiembre de 2023, se constató que el inmueble cuenta con 4 niveles de altura y semisótano, lo que se apega a la zonificación **HC/4/25/Z** aplicable al presente caso. -----

Imagen No. 1- Identificación de número de niveles

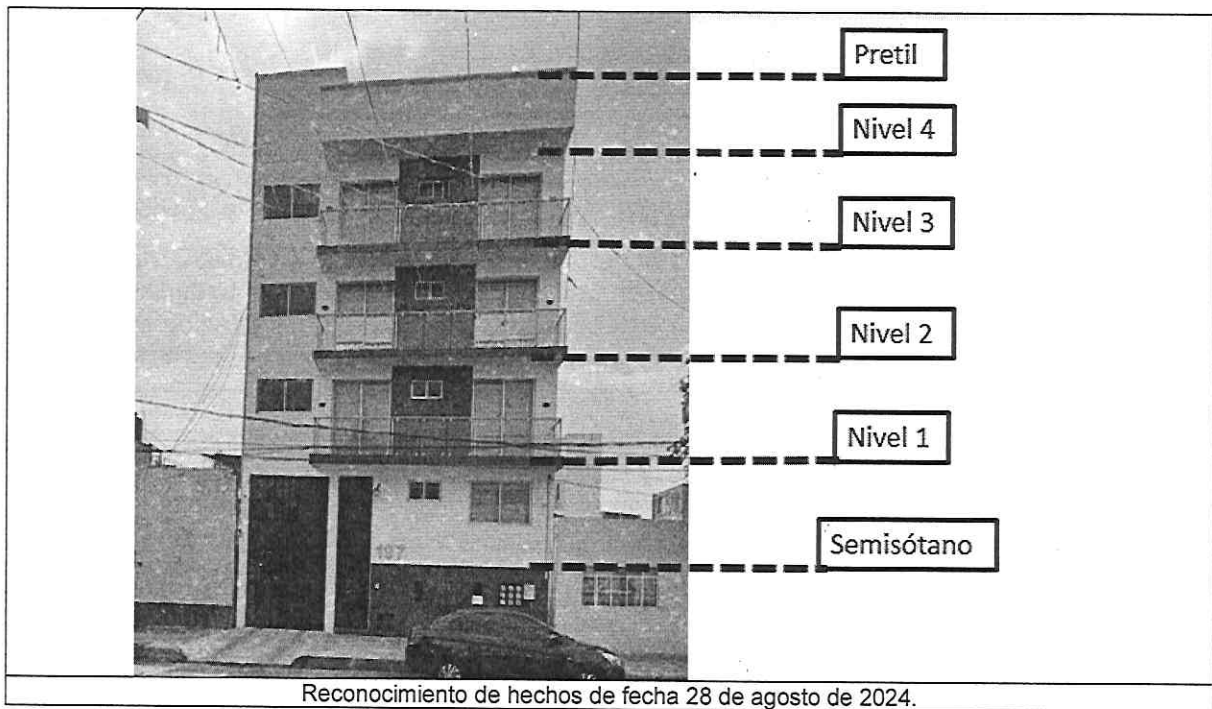


Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 08 de septiembre de 2023



Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027

Con relación a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimientos de hechos, mismos de los que se levantó el acta circunstanciada en el que se observó un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos en obra blanca, conectados por una circulación vertical al centro de su colindancia noreste, de 4 niveles más semisótano totalmente concluido y aparentemente habitado parcialmente, asimismo, en su colindancia con el predio marcado con el número 199 de la calle Congreso, se observó una separación de colindancias de aproximadamente entre 12 y 15 cm y tapias de protección en dicha colindancia. Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos no se constataron actividades constructivas de ningún tipo ni se percibieron emisiones de ruido derivado de trabajos de obra (se muestran imágenes). -----



En ese tenor, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 12 de diciembre de 2023, una persona que se ostentó como titular del inmueble, presentó copias simples de los siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio **756** y número **RVC/B/16/ON/2023** de fecha 08 de septiembre de 2023, instrumento del que se desprende un proyecto de obra nueva de 8 departamentos en 4 niveles de altura con semisótano en una superficie del predio de 220.00 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 156.82 m<sup>2</sup>, (71.28%), superficie de área libre de 63.18 m<sup>2</sup> (28.72%) y superficie total de construcción de 864.47 m<sup>2</sup>.-----
- Constancia de Alineamiento con número de oficio **00276/2023**, de fecha 03 de abril de 2023, para el predio objeto de denuncia.-----



**Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México con folio número **9643-151PLMA23** y fecha de expedición 12 de abril de 2023 para el predio de mérito, instrumento mediante el cual se acredita una superficie total de predio de 220.00 m<sup>2</sup>, 25% de superficie de área libre (55.00 m<sup>2</sup>) y 75% de superficie de desplante (165 m<sup>2</sup>) y una superficie máxima de construcción de 660.00 m<sup>2</sup>. -----
- Autorización de ubicación y altura por parte de la Agencia Federal de Aviación Civil con número de oficio **4.1.2.3-2240 VUS** de fecha 15 de junio de 2023, el cual autoriza el proyecto de construcción de un edificio de departamentos, ubicado en Congreso N. 197, Col. Federal, Venustiano Carranza, con las siguientes características de ubicación y elevación: -----

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN				
VÉRTICE	LATITUD	LONGITUD	ALTITUD DE DESPALNTE [m.s.n.m]	ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCION
A	19°25'08.36"N	99°05'07.31"W	2,240	22.19 m
B	19°25'08.62"N	99°05'06.97"W	2,240	22.19 m
C	19°25'08.30"N	99°05'06.29"W	2,240	22.19 m
D	19°25'07.97"N	99°05'06.46"W	2,240	22.19 m

Aunado a lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio **AVC/DGODU/1719/2023** de fecha 23 de octubre del 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que tiene como antecedente solicitud de Manifestación de Construcción tipo "B", ingresada en fecha 08 de septiembre de 2023, con folio **756** y número **RVC/B/16/ON/2023**, sin anexar copia de la misma. -----

Asimismo, a solicitud de esta Entidad, mediante oficio **AVC/DGGyAJ/DG/SVyR/1305/2023** de fecha 29 de diciembre de 2023 la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que realizó visita de verificación en el predio objeto de investigación, misma que fue remitida a la Jefatura de Unidad Departamental Calificadora de Infracciones, bajo el número de expediente **SVR/CE/56/2023**. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficios **INVEACDMX/DG/DEVA/1722/2023** e **INVEACDMX/DG/DESC/020/2024** de fechas 15 de noviembre de 2023 y 04 de enero de 2024, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 31 de octubre de 2023, personal especializado realizó visita de verificación en el inmueble de mérito bajo el número de expediente **INVEACDMX/OV/DU/995/2023**, procedimiento que se encuentra en etapa de calificación. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer y en respuesta a la solicitud realizada por esta Subprocuraduría, mediante oficio **AV/DUGIRyPC/SOPRyPC/0530/2023**, de fecha 25 de octubre de 2023, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que se realizó en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil la inspección a los predios colindantes por los trabajos ejecutados en el predio ubicado en Calle Congreso número 197, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza, en el cual, refiere que **no compete a esa Dirección realizar inspecciones físicas de obra en proceso de edificación**, no obstante a lo anterior, **se hizo de conocimiento a los inmuebles colindantes las recomendaciones pertinentes a realizar para evitar riesgos y/o daños**, tales como la realización de un Dictamen Técnico especializado por un Perito Director Responsable de Obra (DRO) y/o un Coresponsable de Seguridad Estructural (CSE) y así se realice de mejor forma las medidas de prevención con antelación y mitigación de riesgos. Asimismo, es de señalar que la citada Dirección, refirió que en términos de lo dispuesto por el artículo 97 párrafo segundo de la



**Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027**

**Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, en los casos de Seguridad Estructural, los dictámenes u opiniones técnicas de Riesgo Alto serán elaborados por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México.** -----

Cabe señalar, que derivado de la llamada telefónica realizada por la persona denunciante, en la cual refirió que la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, acudió a su domicilio a realizar una evaluación de riesgo por los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio colindante marcado con el número 197 de la Calle Congreso, esa misma Dirección le hizo de conocimiento las recomendaciones para evitar riesgos y/o daños a su inmueble, por lo que la persona denunciante refirió que acudió al ministerio público a solicitar una cuantificación de daños, misma que ya fue ejecutada, **asimismo manifestó que realizará los trámites correspondientes en el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México.** -----

Dicho lo anterior, en materia de desarrollo urbano (zonificación), al predio ubicado en Calle Congreso número 197, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza, le aplica la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, **4 niveles máximos de construcción**, 25% mínimo de área libre, densidad = Z Lo que indique la zonificación del programa), adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente se da cuenta que se constató un **inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano**, lo que se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de referencia. -----

En lo que respecta a la materia de construcción (obra nueva), quien se ostentó como Titular del inmueble objeto de investigación, presento copia simple de **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 756 y número RVC/B/16/ON/2023 de fecha de expedición 08 de septiembre de 2023 y vigencia al 08 de septiembre de 2025**, para la construcción de 8 departamentos en 4 niveles de altura con semisótano, sin embargo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que cuenta únicamente con la **solicitud de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B** mencionada anteriormente; por lo que corresponde a dicha Dirección enviar copia certificada de la documental citada con anterioridad, de no contar con el Registro correspondiente, informar a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa misma Alcaldía, con el fin de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que se cuenten con las documentales que amparen su legal y correcta ejecución, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. -----

Con relación a la materia de protección a colindancias, la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza informó que realizó Opinión Técnica de Riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil a los inmuebles colindantes al predio objeto de investigación, en la cual comunicó las recomendaciones pertinentes a realizar para evitar riesgos y/o daños; con relación a lo anterior, se cuenta con lo manifestado por la persona denunciante en donde **refirió que acudió al ministerio público a solicitar una cuantificación de daños, misma que ya fue ejecutada, por lo que realizará los trámites correspondientes ante el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México.** -----

## 2. En materia ambiental (ruido).

De las constancias que obran en el expediente en materia ambiental (ruido) se cuenta con el Estudio de Emisiones Sonoras, en el que se determinó inicialmente que, las actividades de construcción realizadas en el predio señalado, rebasaban el nivel sonoro 1.39 dB(A), lo cual excedía el límite máximo permisible por la normatividad aplicable, asimismo, al momento del último reconocimiento de hechos realizado por



**Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027**

personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio derivados de trabajos de obra; adicionalmente, conforme a lo manifestado por la persona denunciante, los trabajos de construcción ya fueron concluidos, por lo que las molestias por ruido dejaron de presentarse. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza se tiene que al predio ubicado en Calle Congreso número 197, Colonia Federal, Alcaldía Venustiano Carranza le corresponde la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa). -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 4 niveles y semisótano, concluido y parcialmente habitado; en su colindancia con el predio marcado con el número 199 de la calle Congreso, se observó una separación de colindancias de aproximadamente entre 12 y 15 cm y tapias de protección en dicha colindancia. Cabe señalar que durante la diligencia no se constataron actividades constructivas de ningún tipo ni se percibieron emisiones de ruido derivado de trabajos de obra. -----
3. En materia de **desarrollo urbano (zonificación)**, de las documentales que obran en el expediente, se desprende que en el predio objeto de investigación se desplanta un inmueble de **4 niveles de altura y semisótano**, por lo que se apega a la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, **4 niveles máximos de construcción**, 25% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza. -----
4. En **materia de construcción (obra nueva)**, quien se ostentó como Titular del inmueble objeto de investigación, presentó copia simple de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 756 y número RVC/B/16/ON/2023 con fecha de expedición 08 de septiembre de 2023; la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que cuenta únicamente con la **solicitud** de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con las referencias antes descritas -----

Corresponde a dicha Dirección General enviar copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con folio 756 y número RVC/B/16/ON/2023; de ser el caso dar vista a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa misma Alcaldía, con el fin de instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que los trabajos ejecutados cuenten con las documentales que amparen su legal y correcta ejecución; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



**Expediente: PAOT-2023-3608-SOT-1027**

- 5. En materia de protección a colindancias, la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza realizó Opinión Técnica de Riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil en la cual comunicó las recomendaciones pertinentes a realizar para evitar riesgos y/o daños a los inmuebles colindantes. Con relación a lo anterior, de lo manifestado por la persona denunciante, refirió que acudió al ministerio público a solicitar una cuantificación de daños, misma que ya fue ejecutada, por lo que realizará los trámites correspondientes ante el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México.
- 6. En materia ambiental (ruido) se cuenta con el Estudio de Emisiones Sonoras, en el que se concluyó inicialmente que las actividades de construcción rebasaban el nivel sonoro en 1.39 dB(A), el límite máximo permisible por la normatividad aplicable; durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio derivados de trabajos de obra, adicionalmente, conforme a lo manifestado por la persona denunciante, los trabajos de construcción ya fueron concluidos, por lo que las molestias por ruido dejaron de presentarse. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, 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. -----

