



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2022-4988-SOT-1297** relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de septiembre 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, 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 (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones) por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle José Sánchez Trujillo número 42, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de septiembre del 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de los hechos denunciados, el estudio de emisiones sonoras correspondiente, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco. -----

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

1. En materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido y vibraciones).

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó los reconocimientos de los hechos denunciados desde las inmediaciones del predio objeto del presente instrumento, diligencias en las que se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar un predio con un frente de 13 metros, delimitado perimetralmente con tapiales metálicos de 2.5 metros de altura aproximadamente y sobre los cuales se observa una lona en la que se lee "Registro de Manifestación de Construcción Tipo B FAZB-017-2020, con vigencia al 18 de diciembre de 2023", al interior se observan diversos trabajadores realizando actividades de excavación y preparación de cimentación, asimismo se constataron materiales de construcción y herramientas manuales; es de señalar que durante la diligencia se percibieron emisiones de ruido por dichas actividades, no obstante no se percibieron vibraciones por las actividades que se realizan. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4988-SOT-1297

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, de la que se desprende que al predio en cuestión **le corresponde la zonificación H/3/30** (habitacional, tres niveles de altura y 30% mínimo de área libre) y densidad baja, una vivienda por cada 100 m² o 4 viviendas. -----

Adicionalmente, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal actuante, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-08423-2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de los trabajos de obra que se ejecutan, mediante el cual se solicita proporcionar a esta Entidad las documentales que amparen la legalidad de los trabajos de construcción; por lo que mediante escrito presentado ante esta Procuraduría, una persona que se ostentó como apoderado legal de la empresa "GAP METROPOLITANA" S.A de C.V, presentó como medios probatorios, copia simple entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Oficio SAF/TCDMX/3139/2020 de fecha 14 de diciembre de 2020, emitido por la Secretaría de Administración y Finanzas de la Tesorería de la Ciudad de México, **en la cual se reconoce el registro del proyecto en Calle José Sánchez Trujillo número 42 como parte del Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México**, donde se desarrollaran **30 viviendas de tipo popular en 5 niveles**, registrado bajo el folio PREVIT-20200818-000-8. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 11925-151GOG20 de fecha 13 de octubre de 2020, en el que se observa que el predio en cuestión **se localiza dentro de los límites de segundo territorio**, comprendido entre **el Circuito Interior y el Anillo Periférico**, y **le aplica la zonificación H/6/20** (habitacional, 6 niveles de altura y 20% mínimo de área libre) **que le concede la Norma de Ordenación 26**, Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, donde el aprovechamiento del uso de suelo **para la construcción de 30 viviendas en una superficie de construcción de 1896.20 m²**, y **quedaran sujetas a las categorías de precio final de venta previstas en la normatividad** aplicable en materia de vivienda sustentable, de interés social y popular. -----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial de fecha 07 de octubre de 2019. -----
4. Memoria descriptiva y planos arquitectónicos para **el proyecto de obra nueva de 30 viviendas desarrollado en 5 niveles de altura**. -----
5. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio FAZB-017-2020 de fecha 18 de diciembre de 2020 y vigencia al 18 de diciembre de 2023 tramitado por la empresa con denominación y/o razón social "GAP METROPOLITANA S.A. DE C.V" **para el proyecto de obra nueva de 30 viviendas en 5 niveles (PB + 4 niveles)**. -----

Ahora bien, es necesario señalar que mediante Gaceta Oficial de la ciudad de México de fecha 15 de junio de 2020, fue publicado el Acuerdo en el cual se establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México, el cual establece lo siguiente: -----

"(...) PRIMERO. El programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México, tiene por objeto establecer las acciones que permitan una mejor coordinación entre las autoridades responsables de autorizar la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4988-SOT-1297

que permitan una mejor coordinación entre las autoridades responsables de autorizar la construcción de vivienda incluyente, popular, social y de trabajadores en la Ciudad de México, con el fin de acelerar la tramitación e inicio de obra, para reactivar este ramo de la industria de manera inmediata y multiplicar la disponibilidad de vivienda incluyente en la Ciudad de México. (...)

SEGUNDO. Los proyectos que serán considerados dentro del presente Programa serán aquellos que se regulan por los siguientes instrumentos: (...)

3. La Norma de Ordenación Número 26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, (a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, INVI, y la empresa paraestatal Servicios Metropolitanos, S.A de C.V., SERVIMET). (...)"

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Servicios Metropolitanos, S. A. de C. V. informó mediante el oficio SAF/SM/DG/DP/2635/2023, que esa Entidad fue la encargada de realizar los trámites correspondientes para la obtención del Certificado Único de Zonificación con folio 2173-151HEPA23 de fecha 01 de febrero de 2023, en el cual se observa que el predio en cuestión se localiza dentro de los límites de segundo territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, **y le aplica la zonificación H/6/20 (habitacional, 6 niveles de altura y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación 26**, Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, donde el aprovechamiento del uso de suelo **para la construcción de 30 viviendas en una superficie de construcción de 1896.20 m2**, y quedaran sujetas a las categorías de precio final de venta previstas en la normatividad aplicable en materia de vivienda sustentable, de interés social y popular. -----

A efecto de mejor proveer, personal actuante realizó la consulta a la página electrónica de Servicios Metropolitanos, S. A. de C. V. del Gobierno de la Ciudad de México, en el enlace electrónico <https://www.servimet.cdmx.gob.mx/proyectos/vivienda-norma-26>, de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que el predio ubicado en Calle José Sánchez Trujillo número 42, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, corresponde a un proyecto de vivienda popular e incluyente, y se ofrecen a la venta 30 departamentos. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco, informó mediante oficio ALCALDÍA-AZCA/DDU/3910/2022 que para el predio en cuestión cuenta con los siguientes antecedentes en materia de construcción: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RAZB-017-2020 para el proyecto de obra nueva de 30 viviendas en 5 niveles. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1000, de fecha 07 de octubre de 2019. -----
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 11925-151GOG20 de fecha 13 de octubre de 2020. -----

Del análisis de las documentales que obran en el expediente se desprende que al predio ubicado en Calle José Sánchez Trujillo número 42, Colonia San Álvaro, Alcaldía Azcapotzalco, le aplica la zonificación H/3/30 (habitacional, tres niveles de altura y 30% mínimo de área libre), no obstante de lo informado por la Dirección General de Servicios Metropolitanos, S. A. de C. V., el predio en comento forma parte del Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México, por lo que es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación 26**, Norma para incentivar la Producción



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4988-SOT-1297

de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, asignándole la zonificación H/6/20 (habitacional, 6 niveles de altura y 20% mínimo de área libre), donde el aprovechamiento del uso de suelo **para la construcción de 30 viviendas en una superficie de construcción de 1896.20 m²**, lo cual corresponde a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, tramitado ante la Alcaldía Azcapotzalco, como se muestra en la siguiente tabla: -----

Elementos	Zonificación PDDU Azcapotzalco (H/3/30)	CUZUS (11925-151GOG20) (2173-151HEPA23)	RMC RAZB-017-2020
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno (m ²)	548	566.84	566.84
Niveles	3	6	5
Superficie libre (m ²)	164.4 (30%)	113.368 (20%)	187.600 (33.10%)
Superficie de desplante(m ²)	383.6 (70%)	453.472 (80%)	379.240 (66.90%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas(m ²)	1150.8	1896.20	1896.20
Número de viviendas	5	30	30

En conclusión, si bien el proyecto se adecua a lo establecido en la Norma de Ordenación General 26, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco al recibir Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B antes mencionado, corresponda con lo ejecutado en el sitio, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de ser el caso dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la misma Alcaldía para la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan.

Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido y vibraciones), durante el segundo reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Entidad se constataron emisiones de ruido por los trabajos de obra en ejecución por lo que se realizó la medición de emisiones sonoras correspondiente tomando como punto de referencia la vía pública frente al predio denunciado, y mediante el estudio correspondiente se determinó que la fuente emisora **genera un nivel de 68.72 dB(A), lo que excede el límite máximo permisible de 65.00 dB(A)** en el punto de referencia para el horario de 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-00746-2023, por medio del cual se exhortó al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra implementar las acciones tendientes a reducir el impacto de las emisiones sonoras por debajo de los niveles establecidos en la norma antes citada y enviar a esta Subprocuraduría las documentales que lo sustenten; por lo que mediante escrito presentado ante esta Entidad, quien se ostentó como apoderado legal de la empresa "GAP METROPOLITANA" S.A de C.V hizo de conocimiento que respecto a las emisiones de ruido por los trabajos de construcción, se cuenta con un control de las emisiones de ruido conforme a las disposiciones establecidas en el artículo 151 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, y de la Norma Ambiental para la el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013 y dichas actividades de obra se realizan únicamente en los horarios de 08:00 a las 18:00 horas de lunes a viernes y de 08:00 a las 14:00 horas los días sábados. -----

No obstante a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-005968-2023, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar visita de inspección en materia ambiental (ruido y vibraciones) al predio objeto de denuncia y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta alguna por esa Dirección General. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4988-SOT-1297

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitir el resultado de la visita de inspección en materia ambiental (ruido y vibraciones) al predio objeto de denuncia, toda vez que el ruido generado por los trabajos de construcción rebasa el límite máximo permitido conforme a la normatividad ambiental aplicable e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 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. Durante los reconocimientos de los hechos se constató un predio con un frente de 13 metros, delimitado perimetralmente con tapiales metálicos de 2.5 metros de altura aproximadamente, al interior se observan diversos trabajadores realizando actividades de excavación y preparación de cimentación, asimismo se constataron materiales de construcción y herramientas manuales; es de señalar que durante la diligencia se percibieron emisiones de ruido por dichas actividades, no obstante no se percibieron vibraciones por las actividades que se realizan. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, al predio de mérito le aplica la zonificación H/3/30 (habitacional, tres niveles de altura y 30% mínimo de área libre), no obstante la Dirección General de Servicios Metropolitanos, S. A. de C. V., informó que el predio en comento forma parte del Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México, por lo que es sujeto de aplicación de la **Norma de Ordenación 26, Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, asignándole la zonificación H/6/20** (habitacional, 6 niveles de altura y 20% mínimo de área libre), y el aprovechamiento del uso de suelo para la construcción de 30 viviendas. ----
3. Si bien el proyecto se adecua a lo establecido en la Norma de Ordenación General 26, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco al recibir Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B antes mencionado, corresponda con lo ejecutado en el sitio, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de ser el caso dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la misma Alcaldía para la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. -----
4. Por lo que respecta a la materia ambiental (ruido y vibraciones), de la medición de emisiones sonoras se desprende la fuente emisora **genera un nivel de 68.72 dB(A), lo que excede el límite máximo permisible** de 65.00 dB(A) en el punto de referencia para el horario de 06:00 a las 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. -----
5. Si bien, quien se ostentó como apoderado de la empresa "GAP METROPOLITANA" S.A de C.V hizo de conocimiento que respecto a las emisiones de ruido, se cuenta con un control de las emisiones de ruido conforme a las disposiciones en la normatividad aplicable; corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar visita de inspección en materia ambiental (ruido y vibraciones) al predio objeto de denuncia, toda vez que el ruido generado por los trabajos de construcción rebasa el límite máximo permitido conforme a la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-4988-SOT-1297

normatividad ambiental aplicable y de ser el caso imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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.- 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 de la Ciudad de México. ----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras, Desarrollo Urbano y Sustentabilidad de la Alcaldía Azcapotzalco y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del 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. -----

IGP/RAGT/LDCM

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55 5265 0780 ext 13321 o 13320

CIUDAD **INNOVADORA**
Y DE **DERECHOS**

GOBIERNO CON
ACENTO SOCIAL