



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 ABR 2023**

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-2022-1554-SOT-367 y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369, PAOT-2022-1575-SOT-374, PAOT-2022-1576-SOT-375 y PAOT-2022-4628-SOT-1219, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 16 de marzo y 15 de agosto de 2022, cinco personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de (demolición y falta de colocación de tapiales) y ambiental (vibraciones y ruido) por los trabajos que se realizan en Calzada de la Viga número 222, Colonia Artes Gráficas, Alcaldía Venustiano Carranza; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 01 y 13 de abril y 26 de agosto de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 90 de su Reglamento.

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, 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.



**Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219**

## ÁNALISIS 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 (demolición, obra nueva y falta de tapias) y ambiental (vibraciones y ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/4/25 /Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapias metálicas en el interior del predio se observan vestigios de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles en el que se han realizado trabajos de



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

demolición, en el último reconocimiento de hechos se constató el desplante de una obra nueva conformada por semisótano, un nivel de altura y los muros del segundo nivel.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable 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. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 28 de abril de 2022, así como escrito presentado en la misma fecha por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 03 de septiembre de 2021, con número de folio 16778-151MAMA21 que certifica la zonificaciones HM/4/25 /Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z); asimismo, refiere que cuenta con aplicación de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación número SEDUVI/DGOU/01871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, que confiere la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z).

A efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3158-2022 de fecha 21 de abril de 2022, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 03 de septiembre de 2021, así como del Dictamen de aplicación de la Normatividad SEDUVI/DGOU/1871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, así como de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo emitidos con el Dictamen antes citado; lo anterior, para el predio objeto de denuncia.

En respuesta, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/826/2022 de fecha 30 de mayo de 2022, informó que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Dirección, se constató la existencia de solicitud de Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio 13123-301SAED21 con fecha de ingreso del 16 de julio de 2021, la cual fue atendida mediante oficio número SEDUVI/DGOU/1871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, con el que se emitió Dictamen Procedente para la Aplicación de lo establecido en el Área de Potencial de Reciclamiento APR sur-poniente para el predio de referencia, mismo que envió en copia simple, el cual determinó lo siguiente:

*"(...) PRIMERO.- Esta Dirección General de Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de lo*



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369

PAOT-2022-1575-SOT-374

PAOT-2022-1576-SOT-375

PAOT-2022-4628-SOT-1219

establecido en el **Área de Potencial de Reciclamiento APR sur-poniente** del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de enero de 2005, para permitir la **construcción de hasta 6 niveles en hasta 23.35 metros de altura, 30% de área libre**, en el predio ubicado en **Calzada de la Viga No. 222, Colonia Artes Gráficas, Alcaldía Venustiano Carranza**; toda vez que se ubica dentro la poligonal de Área con Potencial de Reciclamiento y cuenta con el Dictamen de la Dirección de Aeropuertos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes mediante Oficio número **4.1.2.3.-3984 VUS** de fecha **12 de julio de 2021**, al ubicarse en la zona en la que incide el Cono de Aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México. Lo anterior, condicionado a:

- Cumplir con lo estipulado en las Normas Generales de Ordenación y las demás disposiciones normativas en materia de Desarrollo urbano que le resulten aplicables. (...)".

Por lo anterior, se tiene que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen Procedente para la aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, que incrementa las densidades e intensidades permitidas.

Asimismo, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1424/2022 de fecha 12 de mayo de 2022, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16778-151MAMA21, de fecha 03 de septiembre de 2021, para el predio de interés, el cual determina que al predio le aplica la zonificación HM/4/25 /Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). Asimismo, cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGOU/1871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, el cual envió en copia simple.

De la revisión a las documentales antes mencionadas, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Niveles	Área Libre Mínima (m <sup>2</sup> )	Área Máxima de Desplante (m <sup>2</sup> )	Superficie Máxima de Construcción (m <sup>2</sup> S.N.M.B.)	Densidad (Viviendas)
PDDU HM/4/25 /Z	2,471.89	4	617.97 (25%)	1,853.92 (75%)	7,415.67	*



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

CUZUS							
16778-151MAMA21 que refiere el Dictamen e Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación 13123-301SAED21  H/6/30/Z	27,101.40	6	741.57 (30%)	1,730.32 (70%)	<b>10,381.94</b>	*	

Ahora bien, de la revisión al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, en relación con las Áreas con Potencial de Reciclamiento, se desprende lo siguiente: -----

“(...) El Programa General de Desarrollo Urbano, versión 2003 plantea específicamente dentro de las áreas de actuación, aplicar políticas de redensificación y reciclamiento, sobre todo en las zonas de la Ciudad que cuentan con infraestructura, redes viales y de transporte totalmente consolidadas y subutilizadas, además de dichos atributos se distingue en estas zonas, una amplia cobertura de servicios urbanos, equipamiento y usos complementarios que paulatinamente van apropiándose del territorio, producto del desplazamiento de la población hacia la periferia. Asimismo, la mayor parte de las viviendas que conforman la estructura urbana son de tipo unifamiliar, con aproximadamente dos y tres niveles, presentando algún grado de deterioro.

Por lo que tales zonas, son susceptibles de reciclamiento para vivienda al interior de la Alcaldía, lo que representa revertir el proceso de despoblamiento en parte de la Ciudad Central, además de ofrecer mejores condiciones de rentabilidad e incentivar las tendencias de uso de suelo.

De acuerdo al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal plantea en la Alcaldía Venustiano Carranza 3 Áreas con Potencial de Reciclamiento en una superficie aproximada a las 1,164.7 ha. Las que se distribuyen al Norte, Sur oriente y Sur poniente de la demarcación. (...)”.-

En ese tenor, el Área de Potencial de Reciclamiento sur-poniente, en las que se podrán construir hasta 6 niveles y 30 % de área libre como máximo a excepción de la zona en la que incide la proyección del Cono de Aproximación del AICM, la cual queda sujeta a la aplicación a un dictamen de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes; la cual queda delimitada conforme al siguiente mapa (ver imagen 1):-----



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219



Predio objeto de investigación

La poligonal fue trazada conforme a lo señalado en el PDDU vigente en Venustiano Carranza, en el apartado 4.2 Delimitación de zonas

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio objeto de investigación, cuenta con Dictamen Procedente para la Aplicación de lo establecido en el Área de Potencial de Reciclamiento APR sur-poniente con folio SEDUVI/DGOU/1871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se autoriza la aplicación de lo establecido en el Área de Potencial de Reciclamiento APR sur-poniente, con la zonificación H/6/30/Z.



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

## 2.- En materia de Construcción (demolición, obra nueva y falta de tapiales).

### 2.1 En materia de demolición y obra nueva

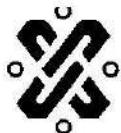
De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para realizar trabajos de demolición, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso el representante legal, deberá tramitar la Licencia de Construcción Especial. Así también, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Adicionalmente, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató, un predio delimitado por tapiales metálicos los cuales sobresalen aproximadamente 30 o 40 centímetros del alineamiento, en el interior del predio se observan vestigios de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles en el que se han realizado trabajos de demolición, en la fachada se exhibe letrero con la leyenda "(...) Constancia de Publicitación Vecinal (...) Niveles P.B. + 5 niveles, S.N.B. 9,99.65 m<sup>2</sup> (...) Licencia de Construcción Especial: folio 46 (...)", en el último reconocimiento de hechos se constató el desplante de una obra nueva conformada por semisótano, un nivel de altura y los muros del segundo nivel, se observó letrero con la leyenda "(...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, No RVC/B/08/2022/ON (...) FECHA DE VENCIMIENTO 18 DE ABRIL DE 2025 (...)".

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable 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. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 28 de abril de 2022, así como escrito presentado en la misma fecha por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, asimismo proporcionó diversas documentales relacionadas con el inmueble de mérito, entre otras, las siguientes:

- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 539/2020, de fecha 24 de noviembre de 2020.



**Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219**

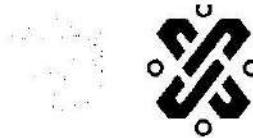
- Licencia de Construcción Especial número AVC/LCE/008/2022/DEM con fecha de expedición del 01 de febrero de 2022.
- Manifestación de Construcción Tipo B, folio 226 número RVC/B/08/2022/ON, de fecha 18 de abril de 2022, con vigencia al 18 de abril de 2025.
- Memoria arquitectónica descriptiva de la obra;
- Planos arquitectónicos correspondientes a las plantas, cortes y fachadas;

J De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3032-2022 de fecha 19 de abril de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, remitir las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia.

C En respuesta, mediante oficio número AVC/DGODU/DDU/230/2022 de fecha 02 de mayo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General, informó que el predio en comento cuenta con:

- Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, ingresado el 28 de enero de 2022, folio 46 y número de Licencia AVC/LCE/008/2022/DEM, para la demolición total de 5,182.64 m<sup>2</sup> en 2 niveles.
- Manifestación de Construcción Tipo B, folio 226 número RVC/B/08/2022/ON, de fecha 18 de abril de 2022, con vigencia al 18 de abril de 2025, para el proyecto consistente en la construcción de 166 viviendas en 6 niveles, en una superficie de desplante de 1,645.13 m<sup>2</sup> (66.55% del predio), área libre de 826.76 (33.45% del predio), superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,990.65 m<sup>2</sup>.
- Constancia de alineamiento y/o Número oficial folio 539/2020, de fecha 24 de noviembre de 2020.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 03 de septiembre de 2021, con número de folio 16778-151MAMA21.

Del análisis de la Manifestación de Construcción enviada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16778-151MAMA21, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

	Zonificación	Superficie	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
CÜZUS 16778- 151MAMA21	H/6/30/Z	2,471.89 m <sup>2</sup>	6	741.57 m <sup>2</sup> (30%)	1,730.32 m <sup>2</sup> (70%)	10,381.94 m <sup>2</sup> S.N.M.B.	Z
RMC RVC/B/08/2022/ON	H/6/30/Z	2,471.89 m <sup>2</sup>	6	826.76 m <sup>2</sup> (33.45%)	1,645.13 m <sup>2</sup> (66.55%)	9,990.65 m <sup>2</sup> S.N.M.B.	166 viviendas

Por lo anterior se concluye que el proyecto denunciado, contó con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, con número de Licencia AVC/LCE/008/2022/DEM, para la demolición total de 5,182.64 m<sup>2</sup> en 2 niveles; así como, cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B, folio número RVC/B/08/2022/ON, de fecha 18 de abril de 2022, registrada ante la Alcaldía Venustiano Carranza, se apegue a la zonificación que certifica el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16778-151MAMA21 conforme a lo autorizado en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGOU/1871/2021.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con número RVC/B/08/2022/ON.

## 2.2 En materia de falta de tapias

De conformidad con el artículo 35 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad e higiene contempladas en la normatividad aplicables a la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública.

Asimismo, el artículo 194 del citado reglamento, dispone que los tapias, de acuerdo con su tipo, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

"(...)

- I. *De barrera: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas y tendrán leyendas de "Precaución". Se construirán de manera que no obstruyan o impidan la vista de las señales de tránsito, de las placas de nomenclatura o de los aparatos y accesorios de los servicios públicos, en caso necesario, se solicitará a la Administración su traslado provisional a otro lugar.*
- II. *De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de 5 m de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros.*
- III. *Fijos: en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente o frentes de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad. Tendrán una altura mínima de 2.40 m; deben estar pintados y no tener más claros que los de las puertas, las cuales se mantendrán cerradas. Cuando la fachada quede al paño del alineamiento, el tapial podrá abarcar una franja anexa hasta de 0.50 m sobre la banqueta. Previa solicitud, la Administración podrá conceder mayor superficie de ocupación de banquetas; siempre y cuando no se impida el paso de peatones incluyendo a personas con discapacidad;*
- IV. *De paso cubierto: en obras cuya altura sea mayor de 10 m y en aquellas en que la invasión de banqueta lo amerite, la Administración exigirá la colocación de un tapial de paso cubierto, además del tapial de barrera. Tendrá, cuando menos, una altura de 2.40 m y una anchura libre de 1.20 m. Sobre el tapial en el primer nivel, se podrá instalar de manera temporal una oficina de obra o depósito de materiales.*

*En casos especiales, el Director Responsable de Obra podrá solicitar a la Administración la colocación, en su caso, de tapiales diferentes a los especificados en este artículo.*

*Ningún elemento de los tapiales quedará a menos de 0.50 m de la vertical sobre la guarnición de la banqueta. (...).*

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató, un predio delimitado por tapiales metálicos lo cuales sobresalen aproximadamente 30 o 40 centímetros del alineamiento, en el interior del predio se observan vestigios de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles en el que se han realizado trabajos de demolición, en



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

el último reconocimiento de hechos se constató el desplante de una obra nueva conformada por semisótano, un nivel de alturas y los muros del segundo nivel.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor, y/o Responsable 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. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 28 de abril de 2022, así como escrito presentado en la misma fecha por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, manifestó que en el predio en comento, se cuenta con tapias colocadas en las inmediaciones del mismo, para lo cual aportó fotografías que sustentarán su dicho.

No obstante lo anterior, mediante correos electrónicos de fecha 13 de junio de 2022, dos personas denunciantes refirieron, que los trabajos ejecutados en el predio generan escombros ocasionando abolladuras en varios autos.

En conclusión, en el predio objeto de investigación si bien se observó tapias metálicas, los cuales delimitan al mismo y sobre salen aproximadamente 50 cm con respecto a su alineamiento; dichos tapias no evitan en su totalidad, la caída de residuos y/o material en las inmediaciones del predio en cuestión.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (adecuada colocación de tapias), a fin de corroborar el cumplimiento del artículo 35 fracción IV, en relación con el artículo 194 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y las sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

### 3.- En materia ambiental (vibraciones y ruido)

Al respecto, en relación a la generación de ruido, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, establece que **todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisión de ruido establecidos en las normas aplicables**.

Por otro lado, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, vibraciones, energía térmica, lumínica, gases, olores y vapores, así como la contaminación visual, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México**.

Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación.



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

Adicionalmente, la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras provenientes de fuentes emisoras con domicilio y/o ubicadas dentro del territorio y bajo competencia de esta ciudad, los cuales serán de 63 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y de 60 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, desde el punto de recepción, es decir en el punto de denuncia, y de 65 dB(A) de las 6:00 a las 20:00 horas y 62 dB(A) de las 20:00 a las 6:00 horas, en el punto de referencia, que se ubica en la vía pública en las inmediaciones de la fuente emisora.

Asimismo, el artículo 346, fracción IV del Código Penal para la Ciudad de México establece una pena de 2 a 6 años de prisión y de 1000 a 5000 días de multa, a quien ilícitamente genere emisiones de ruido provenientes de fuentes fijas ubicadas en la Ciudad de México.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, en el interior se observó trabajos de construcción y se percibió emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de maquinaria y esmeriles, así como martilleos y movimiento de material, en el último reconocimiento de hechos se constató el desplante de una obra nueva conformada por semisótano, un nivel de alturas y los muros del segundo nivel, se observó letrero con la leyenda "(...) Autorización en materia de impacto ambiental No SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000465/2022 Folio de ingreso: 000625/2022 Expediente: DEIAR-MG-0059/2022 (...)"

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de la Obra, Propietario, Poseedor y/o Representante Legal del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presenten pruebas que acrediten el cumplimiento de la Norma Ambiental de la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 y el artículo 24 fracción III de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México; al respecto, mediante correo electrónico de fecha 28 de abril de 2022, así como escrito presentado en la misma fecha por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, realizó diversas manifestaciones, refiriendo que con el fin de dar cumplimiento a la normatividad vigente, se tomaron diversas medidas para disminuir/mitigar el ruido generado por los trabajos que se realizan en el predio de mérito, son las siguientes:

- Programar las actividades que generan más ruido de manera escalonada.
- Programar las actividades en horarios de 8:00 horas a las 18:00 horas.
- Programar las actividades más ruidosas, después de las 8:00 horas a las 13:00 horas los sábados.
- Usar de manera óptima los equipos/herramientas.
- Realizar actividades de cortes en lugares que presenten una barrera física para evitar la propagación del ruido y lo más alejado posible de las colindancias.
- Monitorear el ruido percibido al exterior del predio.



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

Asimismo, aportó programa calendarizado de las acciones ejecutadas para disminuir/mitigar el ruido generado por los trabajos de construcción.

Asimismo, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-374-DEDPOT-374, en fecha 24 de octubre de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que se concluye lo siguiente:

*"(...) Primero. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calzada de la Viga número 222, Colonia Artes Gráficas, Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México, constituye una "fuente emisora" que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicó la medición acústica, generaban un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 71.02 dB (A).*

*Segundo. Las emisiones generadas por la fuente emisora, exceden los límites máximos permisibles de 65 dB(A) en el punto de referencia en un horario de 06:00 horas a 20:00 horas, lo anterior de acuerdo con lo establecido en el numeral 9.2 de la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013. (...)".*

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-895-2023 de fecha 13 de febrero de 2023, dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, el cual se emitió con el fin de promover el cumplimiento de las disposiciones jurídicas, así como acciones o mecanismos para que los responsables de obras o actividades que generen o puedan generar efectos adversos al ambiente, adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar y/o minimizar esos efectos adversos al ambiente derivado de las actividades que se realizan en la obra en comento.

En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 22 de febrero de 2023, así como escrito presentado el 24 del mismo mes y año, por una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral encargada de los trabajos de construcción, presentó copia del estudio de monitoreo de ruido realizados por el Laboratorio Microanalítico de Control, S.A. de C.V. (registrado en el Padrón de Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México con el número PADLA/CDMX/CA/003/RD) los días 31 de agosto y 11 de noviembre de 2022, los cuales señalan que existen fuentes que potencialmente contribuyen a exceder los límites máximos permisibles (tráfico vehicular); así como, realizó diversas manifestaciones, refiriendo que con el fin de dar cumplimiento a la normatividad vigente, se tomaron diversas medidas para disminuir/mitigar el ruido generado por los trabajos que se realizan en el predio de mérito, son las siguientes:

- Colocación de barreras que ayuden a mitigar el ruido hacia el exterior de obra.
- Programar las actividades que generan más ruido de manera escalonada.



**Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219**

- Programar las actividades en horarios diurnos.
- Programar las actividades más ruidosas, después de las 9 am los sábados.
- Usar de manera óptima los equipos/herramientas.
- Apagar los motores de los camiones y maquinaria cuando no sea necesario tenerlos encendidos.
- Desconectar los equipos cuando no están en uso.
- Realizar actividades de cortes en lugares que presenten una barrera física para evitar la propagación de ruido y lo más alejado posible de las colindancias.
- Renovar los equipos/herramientas cada 4 meses aproximadamente, lo cual evita que empleados en malas condiciones y generen ruido innecesario.
- Con apoyo de una supervisión externa monitorear el ruido percibido al exterior del predio.

De igual manera, refirió que a solicitud de la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, en el proyecto se cuenta con una supervisión externa que apoya a asegurar el cumplimiento de las medidas ambientales aplicables.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que las actividades de construcción producen un nivel sonoro de 71.02 dB (A) desde el punto de referencia, lo que excede los límites máximos de 65 dB(A) en el punto de referencia, para el horario de las 6:00 a las 20:00 horas; por lo que incumplen con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México.

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección por el cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, en el inmueble de referencia; en su caso, corroborar el cumplimiento de la condicionante en materia de ruido de la Autorización en materia de impacto ambiental No SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000465/2022 Folio de ingreso: 000625/2022 Expediente: DEIAR-MG-0059/2022.

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, 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. Al predio ubicado en Calzada de la Viga número 222, Colonia Artes Gráficas, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HM/4/25 /Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza.



Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219

2. Cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGOU/1871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, para la Aplicación de lo establecido en el Área de Potencial de Reciclamiento APR sur-poniente, con la zonificación H/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z).-----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 03 de septiembre de 2021, con número de folio 16778-151MAMA21 que certifica la aplicación del Dictamen número SEDUVI/DGOU/01871/2021 de fecha 26 de agosto de 2021, que confiere la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z), para la construcción de una edificación de 6 niveles, con superficie máxima de construcción de hasta 10,381.94 m<sup>2</sup>, en una superficie de desplante de 1,730.32 m<sup>2</sup>, con área libre de 741.57 m<sup>2</sup>.-----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, inicialmente se constató un predio delimitado por tapiales metálicos en el interior del predio se observan vestigios de un inmueble preexistente conformado por 2 niveles en el que se han realizado trabajos de demolición, con letrero en la fachada que refiere la leyenda "(...) Licencia de Construcción Especial: folio 46 (...)", en el interior se observó trabajos de construcción y se percibió emisiones sonoras generadas por el funcionamiento de maquinaria y esmeriles, así como martilleos y movimiento de material; en el último reconocimiento de hechos se constató el desplante de una obra nueva conformada por semisótano, un nivel de alturas y los muros del segundo nivel, en dicha diligencia se observó letreros con las leyendas "(...) Manifestación de Construcción Tipo B, No RVC/B/08/2022/ON (...) FECHA DE VENCIMIENTO 18 DE ABRIL DE 2025 (...)" y "(...) Autorización en materia de impacto ambiental No SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000465/2022 Folio de ingreso: 000625/2022 Expediente: DEIAR-MG-0059/2022 (...)" .-----
5. Los trabajos de demolición ejecutados en el predio en comento, se realizaron al amparo de Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición, ingresado el 28 de enero de 2022, folio 46 y número de Licencia AVC/LCE/008/2022/DEM, para la demolición total de 5,182.64 m<sup>2</sup> en 2 niveles.-----
6. Las actividades de construcción consistentes en la ejecución de obra nueva, que se ejecutan en el inmueble objeto de investigación, se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo B, folio 226 número RVC/B/08/2022/ON, de fecha 18 de abril de 2022, con vigencia al 18 de abril de 2025, para el proyecto consistente en la construcción de 166 viviendas en 6 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 9,990.65 m<sup>2</sup>, conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 03 de septiembre de 2021, con número de folio 16778-151MAMA21.-----



**Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219**

7. Las personas denunciantes refirieron mediante correos electrónicos, que los trabajos ejecutados en el predio generan escombros ocasionando abolladuras en varios autos, por lo que, si bien en el predio objeto de investigación se observó tapiales metálicos, los cuales delimitan al mismo y sobre salen aproximadamente 50 cm con respecto a su alineamiento; dichos tapiales no evitan en su totalidad, la caída de residuos y/o material en las inmediaciones del predio en cuestión.----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con número RVC/B/08/2022/ON. ----
9. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (adecuada colocación de tapiales), a fin de corroborar el cumplimiento del artículo 35 fracción IV, en relación con el artículo 194 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y las sanciones procedentes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
10. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el ruido generado por las actividades de construcción en el predio objeto de investigación, exceden el límite máximo de 65.0 dB(A) para el punto de referencia (Pr) para el horario de las 06:00 a las 20:00, en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección por el cumplimiento de la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, en el inmueble de referencia; en su caso, corroborar el cumplimiento de la condicionante en materia de ruido de la Autorización en materia de impacto ambiental No SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000465/2022 Folio de ingreso: 000625/2022 Expediente: DEIAR-MG-0059/2022.-----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-1554-SOT-367  
y acumulados PAOT-2022-1558-SOT-369  
PAOT-2022-1575-SOT-374  
PAOT-2022-1576-SOT-375  
PAOT-2022-4628-SOT-1219**

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

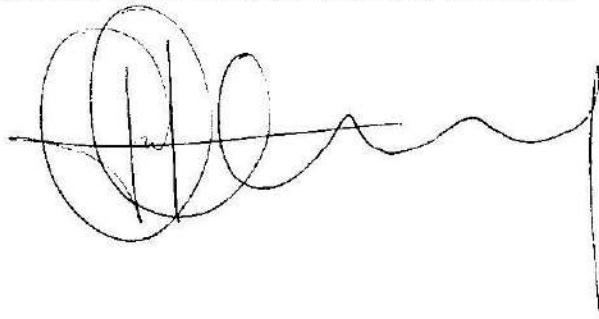
----- R E S U E L V E -----

**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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a las Direcciones Generales de Gobierno y Asuntos Jurídicos y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Venustiano Carranza 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



JANC/EBP/RCV