



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1995-SOT-439  
Y ACUMULADO PAOT-2021-2228-SOT-491

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 MAY 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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1995-SOT-439 y acumulado PAOT-2021-2228-SOT-491, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 27 de abril de 2021, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que tres 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, omitieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido), esto en el predio ubicado en Calle 45 número 115, Colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Posteriormente, en fecha 07 de mayo de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual tres 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, omitieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), por los trabajos de obra que se realizan en Calle 45 número 115, Colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de 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, 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, y 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 y 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.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1995-SOT-439  
Y ACUMULADO PAOT-2021-2228-SOT-491

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición, obra nueva y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición, obra nueva y ventanas a colindancias) y ambiental (ruido y emisión de partículas a la atmósfera), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición, obra nueva y ventanas a colindancias).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 Niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura de reciente ejecución habitado, de los cuales el último se encuentra remetido del alineamiento de la calle y cuenta con vanos en colindancias en los costados norte y sur, así como en el nivel 3 cuenta con ventanas en colindancias a los mismos costado, sin constatar trabajos de demolición.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.

Ahora bien, esta Subprocuraduría, emitió Dictamen Técnico número PAOT-2021-88-DEDPOT-88, en el que se determinó lo siguiente:

"(...)

1. Le aplica la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad de acuerdo a la Zonificación Z: En la que se permiten viviendas de cualquier superficie de acuerdo al número de niveles y



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1995-SOT-439  
Y ACUMULADO PAOT-2021-2228-SOT-491

porcentaje de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de enero de 2005. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de noviembre de 2021 realizado por personal adscrito a esta Entidad, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura presuntamente habitado, con ventanas en colindancia en los costados norte y sur del tercer nivel. Respecto al cuarto nivel cuenta con un remetimiento (respecto al alineamiento de la calle) y con vanos en colindancias en los costados norte y sur. -----
3. Durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción. -----
4. La Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia y tampoco se pueden tener vistas de costado a las propiedades colindantes si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. De lo referido en el reconocimiento de hechos, se constataron vanos y ventanas en las fachadas de colindancia del predio de mérito (costado norte y sur), además no se constataron patios de iluminación y ventilación natural, ya que el inmueble se encuentra desplantado al límite de los dos alineamientos colindantes (norte y sur). Por lo que incumple con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. -----
5. De la consulta al Sistema de Información Geográfica CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que el predio de referencia cuenta con una superficie de 198 m<sup>2</sup> y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 11 (once) viviendas, en 3 niveles máximos de altura, con superficie máxima de construcción de 475.2 m<sup>2</sup>, en 158.4 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 39.6 m<sup>2</sup> mínimos de área libre, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. ----
6. Al predio de mérito, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del Suelo (CUS), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----
7. Le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación: Área con Potencial de Reciclamiento sur-oriente, señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, en la que se podrán construir hasta 4 niveles de altura. -



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1995-SOT-439  
Y ACUMULADO PAOT-2021-2228-SOT-491

8. Existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 26 de enero de 2005. ----

(...)"

En razón de lo anterior, por cuanto hace a la materia de desarrollo urbano, al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación: Área con Potencial de Reciclamiento, que le permite hasta 4 niveles de altura, por lo que no excede lo permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----

No obstante a lo anterior, incumple con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, la cual establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia y tampoco se pueden tener vistas de costado a las propiedades colindantes si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado, por lo que dicha Dirección solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía realizar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado. ----

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó a dicha Alcaldía instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes por cuanto hace que cuente con registro de manifestación de construcción y por contar en la colindancia poniente vanos para ventanas sin contar con un patio de iluminación, sin que al momento de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, si bien al predio investigado le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación: Área con Potencial de Reciclamiento, que le permite hasta 4 niveles de altura, sin exceder lo permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, lo cierto es que incumple con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico toda vez que cuenta con ventanas a colindancias sin contar con patio de iluminación. Aunado a lo anterior, no cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las sanciones procedentes por cuanto hace que cuente con registro de manifestación de construcción y por contar vanos y ventanas en las fachadas de colindancia del predio de mérito (costado norte y sur). -----

## 2.- En materia ambiental (ruido y disposición de partículas a la atmósfera).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido susceptible de medición en el predio investigado ni la emisión de partículas a la atmósfera. -



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1995-SOT-439  
Y ACUMULADO PAOT-2021-2228-SOT-491

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. Al predio ubicado en Calle 45 número 115, Colonia General Ignacio Zaragoza, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 Niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación: Área con Potencial de Reciclamiento, que le permite hasta 4 niveles de altura, por lo que no excede lo permitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura de reciente ejecución habitado, de los cuales el último se encuentra remetido del alineamiento de la calle y cuenta con vanos en colindancias en los costados norte y sur, así como en el nivel 3 cuenta con ventanas en colindancias a los mismos costado, sin constatar trabajos de demolición. -----
3. Las obras ejecutadas Si bien al predio investigado incumple con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico toda vez que cuenta con ventanas a colindancias sin contar con patio de iluminación. Aunado a lo anterior, no cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----
4. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las sanciones procedentes por cuanto hace que cuente con registro de manifestación de construcción y por contar vanos y ventanas en las fachadas de colindancia del predio de mérito (costado norte y sur). -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido susceptible de medición en el predio investigado ni la emisión de partículas a la atmósfera. -----

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. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1995-SOT-439  
Y ACUMULADO PAOT-2021-2228-SOT-491

----- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/JHP