



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 NOV 2019**

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 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3166-SOT-1240, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 01 de agosto de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva y protección a colindancias), factibilidad de servicios y ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial), esto en el predio ubicado en Aviación Civil número 35, Colonia Industrial Puerto Aéreo, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de agosto de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva y protección a colindancias), factibilidad de servicios y ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 de Residuos Sólidos, 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 uso de suelo), construcción (obra nueva y protección a colindancias).**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **HM/4/25/Z** (Habitacional Mixto, 4 Niveles de Altura Máximo, 25% de Área Libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), **donde el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido.**-----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 4 niveles a base de estructura metálica en etapa de obra negra, el cual se desplanta en todo el frente y a lo largo del predio; al



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240

exterior del predio se exhibe un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, asimismo se constató un letrero que menciona que el uso de suelo será destinado para oficinas; no se constataron protecciones a colindancias con los inmuebles aledaños. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio 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 obra que se ejecutan en el predio investigado.-----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 30 de agosto de 2019, en el cual realiza diversas manifestaciones, presentando como medio probatorio copia simple del Registro de Manifestación de Construcción de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, para la construcción de 4 niveles de altura, 1 semisótano y 2 sótanos, así como copia del Certificado Único de Uso del Suelo con folio 37578-151SAED17, de fecha 16 de junio de 2017, el cual certifica como permitida la zonificación referida en párrafos anteriores y que el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido; en este sentido, se constataron los siguientes datos: -----

Superficie del predio (m²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m²	Niveles	Densidad
		m²	%	m²	%			
1,149.80	HM/4/25/Z	287.45	25	862.35	75	3,449.40	4	Z

Certificado Único de Uso del Suelo con folio 37578-151SAED17, de fecha 16 de junio de 2017

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, en la Alcaldía Venustiano Carranza. En dicho documento se constataron los siguientes datos: -----

Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Semi-sótanos	Sótanos
	m²	%	m²	%							
1,149.80	287.60	25.02	862.20	74.98	5,746.80	3,448.80	2,298.00	4	0	1	2

Manifestación de Construcción Tipo B Folio No. RVC/B/27/17/ON

De lo anterior se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 cuerpo constructivo de 4 niveles de altura, un semisótano y 2 sótanos, el cual se destinara su uso se suelo para oficinas, los cuales están amparados por el Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON.-----

Ahora bien, al predio investigado le aplica la Norma General de Ordenación numero 7 Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio, la cual establece que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta, asimismo ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento opuesto de la calle, en el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a dos veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación: -----

$$\text{Altura} = 2 \times (\text{separación entre alineamientos opuestos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240**

Para el caso que nos ocupa, del cálculo para la obtención de la altura de acuerdo a la Norma de Ordenación General número 7, se obtuvo una altura de 18.00 metros; al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos, en el que se realizó la medición de la altura del inmueble de 4 niveles, en el que se advirtió una altura de 15.37 metros, la cual se midió con un distanciometro marca Leica modelo DISTO D810; es de señalar que el plano arquitectónico con clave PA 009, Corte Longitudinal 3-3', se advierte que el nivel de piso terminado de la azotea tiene una altura de 17.30 metros.-----

De acuerdo a lo establecido a la Norma de Ordenación General número 7, el proyecto constructivo registrado y que se ejecuta cumple con la altura ya que no rebasa la altura establecida de 18.00 metros, asimismo el proyecto registrado cumple la restricción mínima en la colindancia posterior del predio, toda vez que se constató en los planos arquitectónicos del proyecto que tiene una restricción posterior de 8.84 metros, asimismo, cumple con lo establecido en el punto 3.4.2.2 Patios de Iluminación y Ventilación Natural, de las normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico.-----

Ahora bien, respecto de los requisitos para registrar la Manifestación de Construcción, los artículos 53 fracciones I, inciso j, y II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, reformado el 17 de junio de 2016, aplicable al caso concreto por encontrarse vigente al momento del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, establecen que para el trámite de este mismo, deberá contar con Póliza vigente del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, así como el Dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, previa solicitud de los servicios.-----

Asimismo, de conformidad con la Norma de Ordenación Particular, referente al Cono de Aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, el proyecto requiere de dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-----

En este sentido, de la consulta realizada al expediente conformado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, en la Alcaldía Venustiano Carranza, si bien se constató un convenio de fecha de fecha 05 de septiembre de 2018, entre el desarrollador del proyecto constructivo y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el cual se señala el oficio DESU/1032315/2018, de fecha 17 de julio de 2018, en el que se emitió el Dictamen de Factibilidad de servicios número SACMEX F-1122/18, RE: DV/143/18, este último no fue constatado, así como la Póliza vigente del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros y el dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-----

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, para el proyecto consistente en un cuerpo constructivo de 4 niveles, 1 semisótano y 2 sótanos, para uso de suelo de oficinas, no obstante, no cumple con los requisitos mencionados en los artículos 53 fracciones I, inciso j, y II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ni con dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Aunado a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos no se constataron protecciones a colindancias con los inmuebles aledaños.-----

A efecto de mejor proveer, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, quien informó que el 04 de octubre de este año ejecutó dicha visita, por lo que corresponde a dicho Instituto sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano.-----

Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, por cuanto hace a la separación y a la protección a colindancias, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Adicionalmente, le corresponde no otorgar Autorización de Uso y Ocupación al predio investigado, hasta en tanto el proyecto registrado cumpla con





**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240**

los requisitos mencionados en los artículos 53 fracciones I, inciso j, y II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como contar con dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-----

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil en el predio investigado, en relación con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.-----

## **2.-En materia de factibilidad de servicios.**

En relación con lo anterior, el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, menciona que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.-----

Ahora bien, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Dotación de los Servicios Hidráulicos de Agua Potable, Agua Residual Tratada y Drenaje u opinión técnica al predio investigado, sin que al momento de emisión de la presente Resolución se tenga respuesta a lo solicitado.-----

No obstante, como fue referido en el apartado anterior, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, se constató el convenio de fecha 05 de septiembre de 2018, entre el desarrollador del proyecto constructivo y el Sistema de aguas de la Ciudad de México, en el cual se señala el oficio DESU/1032315/2018, de fecha 17 de julio de 2018, en el que se emitió el Dictamen de Factibilidad de servicios número SACMEX F-1122/18, RE: DV/143/18, para el predio investigado; tanto en dicho convenio como en el Dictamen, señalan que para proporcionar los servicios solicitados, el desarrollador el proyecto constructivo deberá realizar las obras de reforzamiento hidráulico correspondientes, las cuales se citan a continuación:-----

"(...)

*Es factible proporcionar el servicio de drenaje..., se deberán sustituir 126 m de atarjea de 0.30 m de diámetro, sobre la calle Aviación Civil para descargar al colector de 1.52 m de diámetro existente en la confluencia de la Calle Asistencia Pública, por lo que deberá construir un pozo de visita para evitar acumulación de gases y malos olores hacia el predio. La red sanitaria más cercana se localiza a una distancia de 8 m en 0.30 m de diámetro, a una profundidad de 2.20 m. --*

(...)"

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en caso de contar con el Dictamen de Factibilidad de servicios número SACMEX F-1122/18, RE: DV/143/18, constatar la factibilidad de servicios para el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de los trabajos de reforzamiento hidráulico que se mencionan en el mismo.-----

## **3.-En materia ambiental (ruido, vibraciones y disposición de residuos de manejo especial).**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción al interior del predio investigado, no obstante, no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición respecto a dichos trabajos, en términos de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. Por otra parte, no se constataron vibraciones



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240**

ni emisión de partículas a la atmosfera producidas por los trabajos de construcción. Ahora bien, se constataron bultos con cascajo al exterior del predio investigado.-----

En este sentido, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, se constató la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio 20013/17, ante la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, de la cual se desprende el Plan de manejo de residuos de la construcción y demolición para tramites de impacto ambiental, donde se señalan las cantidades de residuos generados por la obra y los sitios de disposición final a donde serán enviados. No obstante, no se cuenta con los comprobantes de entrega recepción de los residuos referidos en dichos sitios.-----

En conclusión, el predio investigado cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio 20013/17, ante la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, sin que se cuente con los comprobantes de entrega recepción a los sitios de disposición final, por lo que corresponde a la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia, por cuanto hace al manejo y disposición de residuos de construcción en el predio investigado.-----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **HM/4/25/Z** (Habitacional Mixto, 4 Niveles de Altura Máximo, 25% de Área Libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), **donde el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido.**-----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular, referente al Cono de Aproximación del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, por lo que requiere dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 4 niveles a base de estructura metálica en etapa de obra negra, el cual se desplanta en todo el frente y a lo largo del predio; al exterior del predio se exhibe un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, asimismo se constató un letrero que menciona que el uso de suelo será destinado para oficinas; no se constataron protecciones a colindancias con los inmuebles aledaños.-----
3. El predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción con folio RVC/B/27/17/ON, para el proyecto consistente en un cuerpo constructivo de 4 niveles, 1 semisótano y 2 sótanos, para uso de suelo de oficinas, no obstante, no cumple con los requisitos mencionados en los artículos 53 fracciones I, inciso j, y II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ni con dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes. Aunado a lo anterior, durante los reconocimientos de hechos no se constataron protecciones a colindancias con los inmuebles aledaños.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México sustanciar el procedimiento administrativo de verificación en materia de desarrollo urbano.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240

5. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, por cuanto hace a la separación y a la protección a colindancias, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Adicionalmente, le corresponde no otorgar Autorización de Uso y Ocupación al predio investigado, hasta en tanto el proyecto registrado cumpla con los requisitos mencionados en los artículos 53 fracciones I, inciso j, y II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como contar con dictamen emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil en el predio investigado, en relación con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, y en su caso, determinar las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.-----
7. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en caso de contar con el Dictamen de Factibilidad de servicios número SACMEX F-1122/18, RE: DV/143/18, constatar la factibilidad de servicios para el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de los trabajos de reforzamiento hidráulico que se mencionan en el mismo.-----
8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se percibieron emisiones sonoras susceptibles de medición respecto a dichos trabajos, en términos de la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. Por otra parte, no se constataron vibraciones ni emisión de partículas a la atmosfera producidas por los trabajos de construcción. Ahora bien, se constataron bultos con cascajo al exterior del predio investigado.-----
9. El predio investigado cuenta con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, con folio 20013/17, ante la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, sin que se cuente con los comprobantes de entrega recepción a los sitios de disposición final.-----
10. Corresponde a la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia, por cuanto hace al manejo y disposición de residuos de construcción en el predio investigado.-----

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, así como a la Alcaldía Venustiano Carranza, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Secretaria de Medio Ambiente de la Ciudad de México, y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3166-SOT-1240**

**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