



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1960-SOT-429
y acumulado PAOT-2021-1961-SOT-430

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 DIC 2022

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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 PAOT-2021-1960-SOT-429 y acumulado PAOT-2021-1961-SOT-430, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril de 2021, una persona que en auge 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Dr. José María Vertiz, numero 185 departamento 712, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Con fecha 26 de abril de 2021, una persona que en auge 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (modificación), por las modificaciones al interior de un departamento en el inmueble ubicado en Avenida Dr. José María Vertiz, numero 185 interior 712, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, se solicitó información al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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, 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.



Expediente: PAOT-2021-1960-SOT-429
y acumulado PAOT-2021-1961-SOT-430

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (modificación) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, ambas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013.

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

1. En materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/7/20/Z** (Habitacional Mixto, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trata de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 7 niveles de altura, totalmente edificado y habitado; al momento de la diligencia no se constataron actividades de obra ni emisiones de ruido desde la vía pública; no obstante lo anterior, en la azotea se observó la edificación de muros con techumbre. La persona que atendió la diligencia, quien refirió ser administrador del inmueble, informó que dicha modificación pertenece al inquilino del departamento 712.

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin embargo, no se cuenta con desahogo de dicha persona.

Por otra parte, mediante oficio AC/DGODU/01433/2022 de fecha 28 de septiembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que para el inmueble de mérito cuenta con las siguientes documentales:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva, folio 0098/2017, con registro RCUB-003/2017; 1/06/003/2017 de fecha 23 de enero de 2017 y vigencia al 23 de enero de 2020.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0002/2015 con fecha de 08 de enero de 2015.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 50206-151ESJA16 con fecha 04 de agosto de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Del análisis de dichas documentales, se desprende que corresponden al proyecto que dio origen al actual cuerpo constructivo y no así a los trabajos de ampliación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1960-SOT-429
y acumulado PAOT-2021-1961-SOT-430

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGG/SVR/2005/2022 de fecha 13 de septiembre de 2022, la Subdirección de Verificación y Reglamentos adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que personal especializado, realizó visita de verificación con fecha 28 de abril de 2021, y mediante oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/815/2021 turnó copia de la orden y acta de visita de verificación respectivas a la Subdirección de Clasificación de Infracciones de la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales, para la substanciación del procedimiento administrativo correspondiente. -----

En razón de lo anterior, se colige que el inmueble objeto de investigación si bien contó con las documentales que acreditan su edificación, los trabajos recientes de construcción (modificación) que se ejecutaron en la azotea del inmueble que nos ocupa, si bien no rebasan la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, es decir H/7/20/Z (Habitacional Mixto, 7 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, Densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trata de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con la Norma de Ordenación número 8 que establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser, entre otros, casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, no contó con Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción, lo cual contraviene el artículo 62, inciso XI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establece que no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial cuando no se afecten elementos estructurales. -

En consecuencia de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar a esta Entidad, el estado que guarda el procedimiento que recayó en el oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/815/2021 y en caso de que se haya emitido Resolución Administrativa, proporcionar copia certificada de la misma. -----

Respecto al ruido, como ya se mencionó anteriormente, al momento de la diligencia no se constataron emisiones sonoras, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI, de la citada Ley, por existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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 Avenida Dr. José María Vertíz, numero 185 departamento 712, Colonia Doctores, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/7/20/Z (Habitacional mixto, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z, lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trata de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 7 niveles de altura, totalmente terminado y habitado. Al momento de la diligencia no se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1960-SOT-429
y acumulado PAOT-2021-1961-SOT-430

observaron trabajos de obra ni se percibieron emisiones sonoras; no obstante lo anterior, en la azotea se observaron muros y una techumbre. -----

3. Los trabajos de construcción (ampliación) realizados en el inmueble de mérito, no contaron con Aviso de realización de obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales adscrita a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar a esta Entidad, el estado que guarda el procedimiento que recayó en el oficio AC/DGG/SVR/JUDVO/815/2021 y en caso de que se haya emitido Resolución Administrativa, proporcionar copia certificada de la misma. -----

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: -----

----- 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 a la persona denunciante y a la Dirección General Jurídica y de Servicios Legales de la Alcaldía Cuauhtémoc y 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. -----

GP/RAGT/ARV

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13321
Página 4 de 4