



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 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 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-2019-4949-SOT-1780, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de diciembre 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, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (polvos y disposición inadecuada de residuos sólidos), por los trabajos que se realizan en Avenida Cobalto número 66, colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de enero de 2020.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información 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, V, 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 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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (polvos y disposición inadecuada de residuos sólidos), como es: la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-007-RNAT-2013, que establece la clasificación y especificaciones de manejo para residuos de la construcción y demolición, en el Distrito Federal (ahora 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 construcción (obra nueva y protección a colindancias).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. --

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de enero de 2020 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se observaron trabajos de construcción de una obra nueva conformada por 8 niveles y semisótano, en etapa de obra negra, la cual ostentaba un letrero con los datos del registro de manifestación de construcción; asimismo, se observó malla sombra para la protección a colindancias. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 06 de febrero de 2020, una persona que se ostentó como representante legal de "METROPOLIS COBALTO S.A DE C.V.", aportó en copia simple varias documentales relacionadas con los trabajos constructivos de obra nueva que se ejecutaban en el predio investigado, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Ampliación número RG/TL/2131-2013, de fecha 12 de septiembre de 2013 con vigencia al 12 de septiembre de 2016, para un **proyecto de obra nueva** de 8 niveles y 2 sótanos, con una superficie de construcción total de 7,675.46 m², de los cuales 3,858 m² son para estacionamiento cubierto, superficie de área libre de 1,080.87 m² (53.87%) y una superficie de desplante de 925 m² (46.13%), para **24 viviendas**. -----
- 1ª Prorroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Ampliación número RG/TL/2131-2013, autorización 4/PA/0012/2016/14, con vigencia del 13 de septiembre de 2016 al 13 de septiembre de 2019. ----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

- 2ª Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Ampliación número RG/TL/2131-2013, autorización 4//PA/0027/2019/14, de fecha 02 de octubre de 2019, con vigencia de 3 años. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 276/2018, con fecha de expedición 12 de febrero de 2018, la cual señala una restricción de 3 m al frente del predio. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, para el desarrollo de una obra nueva de edificio habitacional plurifamiliar de 8 niveles con 24 departamentos. -----
- Estudio de mecánica de suelos, que incluye un apartado denominado "Procedimiento constructivo y protección a colindancias". -----
- Oficio AT/DGODU/DPC/1026/PE/510/2019, de fecha 29 de marzo de 2019, relativo a la Autorización del Programa Interno de Protección Civil para Obra en Proceso de Construcción. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 15265-151FISA19D, con fecha de expedición 27 de marzo de 2019, que certifica la zonificación **H/8/40/A** (Habitacional, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de la totalidad del terreno). -----
- 26 planos arquitectónicos del proyecto constructivo. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si para el predio objeto de denuncia cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, remitió copia simple de las siguientes documentales relacionadas con el predio de mérito: Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RG/TL/2131-2013, de fecha 12 de septiembre de 2013, para un proyecto de obra nueva de 8 niveles y 2 sótanos, para 24 viviendas; 1ª Prórroga autorización 4//PA/0012/2016/14, de fecha 07 de septiembre de 2016; 2ª Prórroga autorización 4//PA/0027/2019/14, de fecha 02 de octubre de 2019; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 276/2018, con fecha de expedición 12 de febrero de 2018; así como el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", número RG/TL/830/2007, de fecha 02 de abril de 2007, para un proyecto de obra nueva de 8 niveles y semisótano, para 18 viviendas y la memoria descriptiva presentada por el particular. -----

Asimismo, se solicitó a la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio denunciado cuenta con Certificados de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, así como antecedentes de Dictamen de Impacto Urbano. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio en comento cuenta con 8 certificados, y remitió copia certificada de los mismos, entre los que se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 15265-151FISA19D, con fecha de expedición 27 de marzo de 2019, el cual fue aportado en copia simple por el particular. -----

En este orden de ideas, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RG/TL/2131-2013, y con base en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, acreditada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 15265-151FISA19D, se advierte que



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

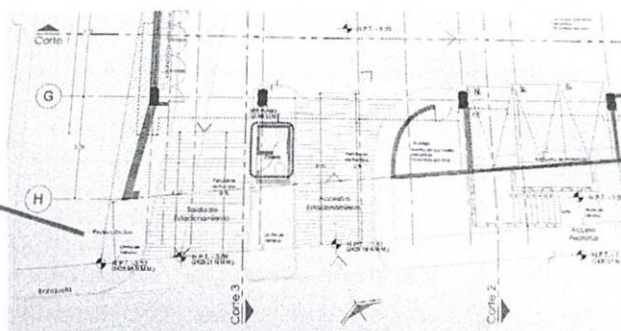
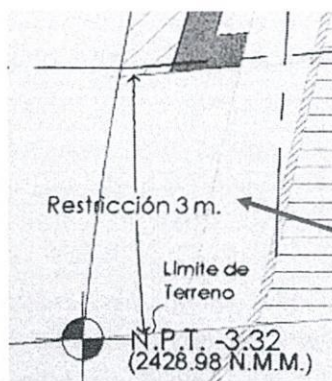
el proyecto registrado se apega al número de niveles y superficies (área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), tal y como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Uso de suelo	Número de niveles	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Viviendas
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio 15265-151FISA19D	Habitacional	8	2,030.77 m ²	1,218.46 m ² 60% máximo	812.31 m ² 40% mínimo	9,747.70 m ²	62 (máximo)
Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Número RG/TL/2131-2013	Habitacional	8	2,005.87 m ²	925 m ² 46.13%	1,080.87 m ² 53.87%	7,675.46 m ²	24

Ahora bien, respecto a la restricción de 3 m al frente del predio, referida en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 276/2018, cabe mencionar que en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en enero de 2020, se advierte que el cuerpo constructivo no se desplantó al límite del alineamiento, sino que se encuentra remetido. Aunado a esto, derivado de una revisión a los planos arquitectónicos aportados por el particular, se desprende que el proyecto constructivo considera la restricción de 3 m en la parte frontal del predio, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT
Enero, 2020



Fuente: Plano Arquitectónico "Planta Baja Arquitectónica Estacionamiento"
Número: L5 AR 2 03



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

Posteriormente, en fecha 24 de enero de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, constatando que la obra nueva de 8 niveles y semisótano se encuentra totalmente edificada y parcialmente habitada. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio ubicado en Avenida Cobalto número 66, colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RG/TL/2131-2013, para un **proyecto de obra nueva de 24 viviendas en 8 niveles**, ante la Alcaldía Tlalpan. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RG/TL/2131-2013, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, cumpliendo con la restricción establecida en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 276/2018. -----

2. En materia ambiental (polvos y disposición inadecuada de residuos sólidos).

En el escrito presentando ante esta Procuraduría en fecha 06 de febrero de 2020, la persona que se ostentó como representante legal de "METROPOLIS COBALTO S.A DE C.V.", aportó copia simple de la Resolución Administrativa número SMA/DGRA/DEIA/006338/2012, expediente DEIA-IP-560/2011, de fecha 24 de octubre de 2012, en la que se autoriza el Informe Preventivo para el proyecto denominado "Lomas del Pedregal Residencial Lote 05", consistente en la construcción y operación de un conjunto habitacional integrado por 24 departamentos distribuidos en 8 niveles; documento en el que se determinaron diversas medidas de prevención, mitigación o compensación, entre las que destacan, para la Etapa de construcción, los puntos II.2 y II.3 del apartado intitulado "Suelo y residuos", que refieren que "(...) La información reportada en el Plan de Manejo de Residuos Sólidos, estará sujeta a su comprobación durante el seguimiento del cumplimiento de las condicionantes establecidas en la presente Resolución. Asimismo, el promovente estará sujeto a presentar los manifiestos de entrega-recepción en el reporte final. (...) y "(...) Se debe tener en el predio tambos de doscientos litros identificados con su respectiva leyenda para que se depositen los residuos sólidos generados. Los residuos orgánicos se diferenciarán en tambos de color verde y en gris los de tipo reciclable (...)"; mientras que el punto II.19 del apartado intitulado "Emisiones", determina que "(...) Para prevenir las emisiones de partículas y polvo en la zona de obras, se debe regar periódicamente con agua tratada las zonas susceptibles a generarse y se deberán intensificar durante los periodos más secos. (...)". -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 28 de enero de 2020 y 24 de enero de 2022, no se observaron residuos sólidos sobre la vía pública y no se constató la emisión de polvos derivado de los trabajos de obra. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

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, 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. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Cobalto número 66, colonia Lomas del Pedregal Framboyanes, Alcaldía Tlalpan, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva de 8 niveles y semisótano, que contaba con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción y con malla sombra para la protección a colindancias. -----
2. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 15265-151FISA19D, con fecha de expedición 27 de marzo de 2019, que certifica la zonificación **H/8/40/A** (Habitacional, 8 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m² de la totalidad del terreno), superficie máxima de construcción 9,747.70 m² y número máximo de viviendas permitidas: 62. -----
3. Los trabajos constructivos de obra nueva contaron con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RG/TL/2131-2013, con 1ª Prorroga autorización 4/PA/0012/2016/14 y con 2ª Prorroga autorización 4//PA/0027/2019/14, para un **proyecto de obra nueva de 8 niveles**, con una superficie de construcción total de 7,675.46 m², de los cuales 3,858 m² son para estacionamiento cubierto, superficie de área libre de 1,080.87 m² (53.87%) y una superficie de desplante de 925 m² (46.13%), para **24 viviendas**. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan corroborar, previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RG/TL/2131-2013, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, cumpliendo con la restricción establecida en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 276/2018. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se observaron residuos sólidos sobre la vía pública y no se constató la emisión de polvos, derivado de los trabajos de obra. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4949-SOT-1780

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA