



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1137-SOT-241

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1137-SOT-241, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 10 de marzo de 2021 se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia, en la cual 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 separación a colindancias) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en los inmuebles ubicados en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía Magdalena Contreras, con números de cuenta catastral 475_623_86 y 475_623_85; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021.

Es importante señalar que 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, 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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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.



Expediente: PAOT-2021-1137-SOT-241

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) y ambiental (ruido), como son: la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Magdalena Contreras y el Reglamento de Construcciones para 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 construcción (obra nueva y separación a colindancias)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Magdalena Contreras, a los predios ubicados en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía Magdalena Contreras, con números de cuenta catastral 475_623_86 y 475_623_85, les corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio, con dos accesos vehiculares y dos peatonales, la fachada cuenta con modificaciones aparentemente recientes, al interior en el extremo norte se encuentra un cuerpo constructivo de 2 niveles con una estructura adicional a base de marcos de herrería, cubierta de lámina y ventanas con vidrio, así como un con techo a dos aguas; en el extremo sur tiene un cuerpo constructivo de 2 niveles a base de muros de concreto y losa, con un nivel adicional a base de estructura de marcos de herrería, cubierta de lámina y vidrios en ventanas, durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos ni separación a colindancias.

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 12 de noviembre de 2021, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de dos a tres años del predio denunciado, se constató que en el año 2018 se observó un predio delimitado por una barda de mampostería y un portón metálico, observando al interior un inmueble de 3 niveles de altura donde el último se encuentra remetido; para enero de 2019 el portón se retiró y se procedió a cerrar el vano con tabique rojo recocido y para julio del mismo año se abrió la barda para colocar dos portones metálicos de acceso vehicular y se observa un segundo cuerpo constructivo de dos niveles de altura. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos

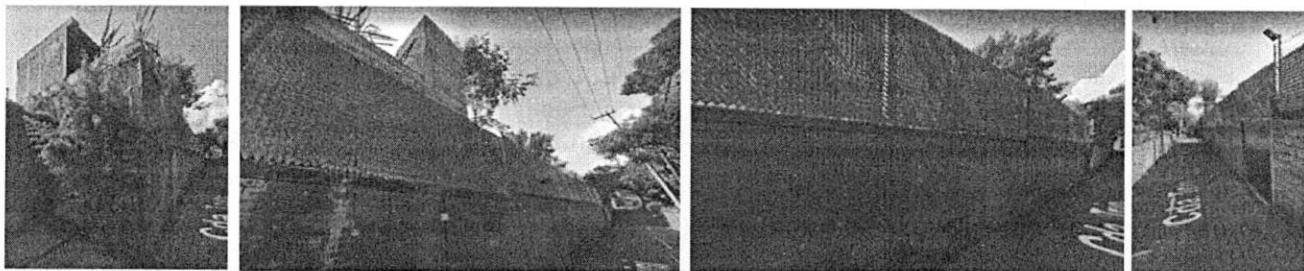


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

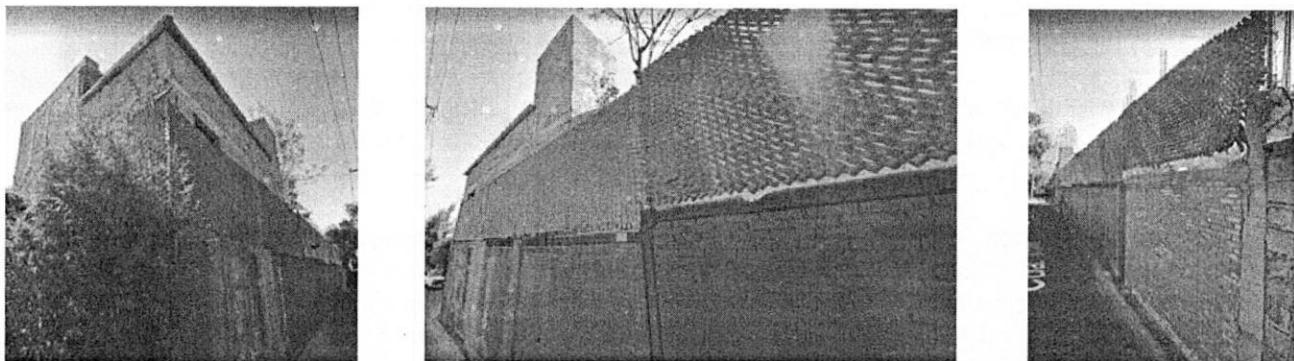
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1137-SOT-241

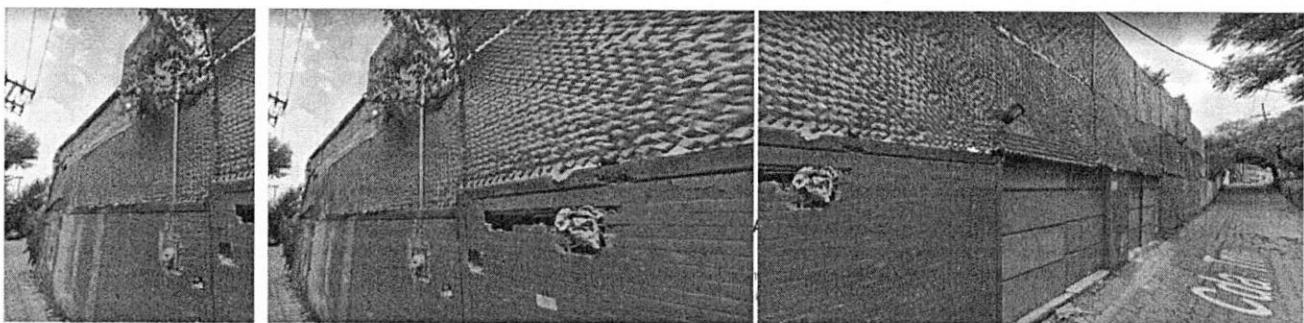
327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Imágenes google maps, octubre de 2018.



Imágenes google maps, enero de 2019.



Imágenes google maps, julio de 2019.

De lo constatado en el reconocimiento de hechos y en google maps se advierte que los inmuebles sufrieron trabajos de modificación consistentes en abertura y cierre de vanos, así como la realización de otro nivel mediante la colocación de estructuras a base de marcos de herrería, cubierta de lámina y ventanas con vidrio.



Expediente: PAOT-2021-1137-SOT-241

Al respecto, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el artículo 77 del mismo ordenamiento establece que la separación de edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones, con predios o edificios colindantes debe cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y con los artículos 87, 88 y 166 de ese Reglamento.

Asimismo, el artículo 87 del mismo reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado en el párrafo anterior, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas.

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Magdalena Contreras, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto dicha Autoridad informó que no cuenta con dicho documento.

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Magdalena Contreras, informar si cuenta con algún procedimiento en materia de construcción, en su caso, informar el estado en el que se encuentra y remitir copia de la resolución administrativa, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones procedentes, sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.

En conclusión, los trabajos de construcción constatados (modificación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Magdalena Contreras, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Magdalena Contreras instrumentar la visita de Verificación solicitada en materia de construcción, dado que las actividades realizadas no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las sanciones procedentes.

2.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos.

Cabe señalar que del 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-1137-SOT-241

México, 85 fracción X y 89 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. A los predios ubicados en ubicados en Calle Ferrocarril de Cuernavaca sin número, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía Magdalena Contreras, con números de cuenta catastral 475_623_86 y 475_623_85, les corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Magdalena Contreras. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio, con dos accesos vehiculares y dos peatonales, la fachada cuenta con modificaciones aparentemente recientes, al interior en el extremo norte se encuentra un cuerpo constructivo de 2 niveles con una estructura adicional a base de marcos de herrería, cubierta de lámina y ventanas con vidrio, así como un con techo a dos aguas; en el extremo sur tiene un cuerpo constructivo de 2 niveles a base de muros de concreto y losa, con un nivel adicional a base de estructura de marcos de herrería, cubierta de lámina y vidrios en ventanas, durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos ni separación a colindancias. -----
3. Los trabajos de construcción constatados (modificación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Magdalena Contreras, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Magdalena Contreras instrumentar la visita de Verificación solicitada en materia de construcción, dado que las actividades realizadas no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las sanciones procedentes. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos ni trabajos de demolición. -----

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.-----

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 DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1137-SOT-241

----- 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 la persona denunciante, así como a la Alcaldía Magdalena Contreras, 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/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400