



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4139-SOT-898 y acumulados PAOT-2021-4152-SOT-909, PAOT-2021-4202-SOT-917 y PAOT-2021-4229-SOT-922, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 24 y 26 de agosto de 2021, ésta Subprocuraduría recibió vía correo electrónico las denuncias ciudadanas, las cuales se tuvieron por presentada en fecha 13 de septiembre de 2021, diversas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Manzanitas número 19, colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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.

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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

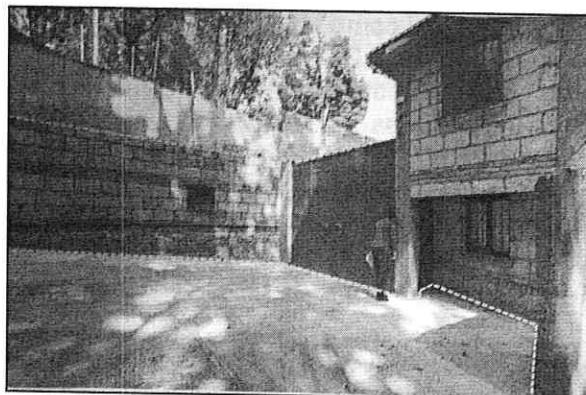
En materias de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido).

Al respecto, de conformidad con los artículos 51 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en los cuales señala las modalidades de manifestación de construcción, así como de licencias de construcción especial. -----

Adicionalmente, el artículo 62 del mencionado Reglamento, refiere que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar trabajos de reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación HRB 2/75/200 (Habitacional Rural de Baja densidad, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de superficie de área libre, baja densidad, esto es el área de vivienda mínima 200 m²), en el cual, el uso de suelo para taller mecánico y estacionamiento se encuentra prohibido, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos. Asimismo, es colindante al inmueble ubicado en Arteaga y Salazar 9, el cual es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, por lo que cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por barda perimetral y portón de acceso al costado poniente. Colindante con calle Manzanitas se desplanta un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura totalmente edificado y habitado, cuyas características físicas infieren que no es de reciente construcción, al momento de la diligencia no se observó equipo, material, trabajadores ni letrero de obra, tampoco se constataron emisiones sonoras. -----



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 18/ DE NOVIEMBRE DE 2021



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

En razón a lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-98-2022, PAOT-05-300/300-99-2021, PAOT-05-300/300-100-2022 y PAOT-05-300/300-101-2022 de fecha 11 de enero de 2022, se solicitó a las personas denunciantes, aportaran mayores elementos que permitieran inferir la realización de los hechos manifestados en sus escritos de denuncias y/o las razones que sustenten; por lo que mediante acta circunstanciada de fecha 26 de enero de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que recibió mediante correo electrónico tres archivos en formato MOV, los cuales contienen videos que muestran los trabajos consistentes en el movimiento de vehículos de carga al interior del predio objeto de denuncia, lo que produce ruido a causa de los motores de los mismos y sin que se observen trabajos de construcción. No obstante, se observa lo que presumiblemente es la nivelación y compactación mecánica del suelo en el inmueble denunciado.



FUENTE: EVIDENCIA VIDEOGRÁFICA DE FECHA 26 DE ENERO DE 2022

Posteriormente, en un segundo reconocimiento de hechos se observó un predio el cual alberga un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura, remetido con respecto al alineamiento; en el cual, por medio de un resquicio se observa que en el interior se encuentran dos camiones de carga estacionados, uno de ellos con el capó abierto y otro al que dos personas le realizaban reparaciones. Asimismo, se observó montículos de arena al fondo del predio.



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 04 DE MARZO DE 2022



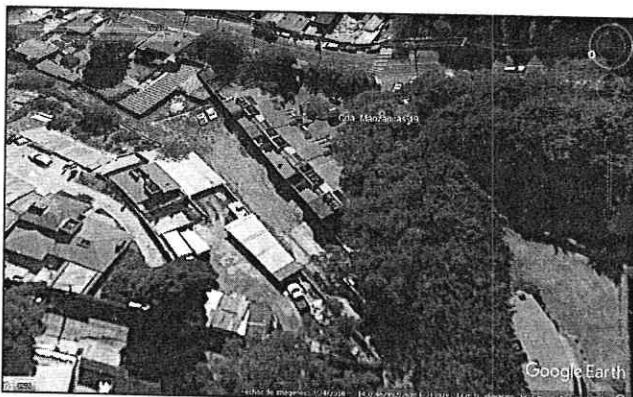
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

En razón de lo anterior, 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 27 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Earth, y con ayuda de la herramienta de capas Edificios 3D, en la cual se localizaron imágenes en vista aérea, correspondientes al mes de marzo de 2018 y marzo de 2019, se desprende que en el predio de mérito se observa un inmueble preexistente, por lo que en comparativa con las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos no se observa la ejecución de algún nivel adicional, como se muestra en las siguientes imágenes:



Google Earth (marzo 2018)

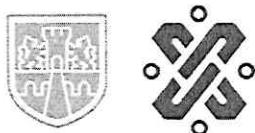


Google Earth (marzo 2019)

Por su parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2460/2021 de fecha 19 de noviembre de 2021, que no registra antecedentes de emisión del Registro de Intervenciones Menores, Dictamen Técnico u Opinión Técnica relacionada con las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que el predio se encuentra fuera de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, sin embargo es colindante al inmueble ubicado en Arteaga y Salazar 9, el cual es un inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, por lo que cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Asimismo, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa informó mediante oficio ACM/DGODU/DDU/904/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, informó no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia.

Es de señalar que, el artículo 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, menciona lo siguiente:



"(...) ARTÍCULO 51.- Las modalidades de manifestación de construcción son las siguientes:

I. Manifestación de construcción tipo A:

a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4m, la cual deben contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad, seguridad e higiene que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

Cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo, se requerirá de manifestación de construcción tipo B;

b) Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 120 m² deconstrucción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m;

c) Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales;

d) Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m;

e) Apertura de claros de 1.5 m como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, y

f) Instalación o construcción de cisternas, fosas sépticas o albañales;

II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

III. Manifestación de construcción tipo C.

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental (...)".

Adicionalmente, el artículo 57 del citado Reglamento, dispone lo siguiente: -----

"(...) Artículo 57.- Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

Edificaciones en suelo de conservación;

II. Instalaciones subterráneas, aéreas y sobre superficie en la vía pública;

III. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica;

IV. Demoliciones;

V. Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro;

VI. Tapiales que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m;

VII. Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares;

VIII. Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico, equipos contra incendio y tanques de almacenamiento y/o instalación de maquinaria, con o sin plataformas.

La licencia de construcción especial señalada en la fracción V, no será exigida cuando la excavación constituya una etapa de la edificación contenida en el registro de manifestación de construcción tipo B o C. (...)" -----

Asimismo, el artículo 62 de dicho Reglamento, determina lo siguiente: -----

"...) ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

- I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano;
- II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;
- III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- V. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Delegación y a la Agencia, cuando se trate de obras en vía pública, dentro de un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir del inicio de las obras.
- C J
- VI. Demolición de hasta de 60 m² en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- C
- VII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- hu
- VIII. La obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros; la cual deberá cumplir con los requisitos técnicos que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal, éste Reglamento, sus Normas y demás instrumentos jurídico-administrativos en materia de prestación de servicios públicos urbanos, en materia de movilidad y funcionalidad de la vía pública. Los auxiliares de la Administración que otorguen su responsiva para dichas obras, darán aviso de ella a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de su registro en el carnet.
- D
- IX. En pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería;
- X. Tapiales que invadan la acera en una medida menor de 0.5 m, y
- XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales (...).

En conclusión, los trabajos de nivelación y compactación mecánica del suelo en el inmueble denunciado, no se encuentran contemplados en los supuestos normativos de los artículos 51, 57 y 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que, corresponden de trabajos preliminares para la ejecución de obra nueva, la cual requerirá contar con Registro de Manifestación de Construcción presentado ante la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, conforme al artículo 47 y 51 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Asimismo, no se constataron emisiones de ruido generado por trabajos de construcción en el predio de mérito, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría. ---

Adicionalmente, en atención a lo informado por las personas denunciantes, respecto al uso del predio como taller mecánico y estacionamiento de vehículos de carga, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, valorar realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio denunciado, de ser el caso imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

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, 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 Manzanitas número 19, colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación HRB 2/75/200 (Habitacional Rural de Baja densidad, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de superficie de área libre, baja densidad, esto es el área de vivienda mínima 200 m²), en el cual, el uso de suelo para taller mecánico y estacionamiento se encuentra prohibido, de acuerdo a la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble en el cual desplanta un cuerpo constructivo remetido sobre el alineamiento, de 2 niveles de altura totalmente edificado y habitado, en el cual, no se observan trabajos de construcción ni se perciben emisiones sonoras propias de dichos trabajos. -----
3. Los trabajos de nivelación y compactación mecánica del suelo en el inmueble denunciado, no se encuentran contemplados en los supuestos normativos de los artículos 51, 57 y 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que, corresponden de trabajos preliminares para la ejecución de obra nueva, la cual requerirá contar con Registro de Manifestación de Construcción presentado ante la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, conforme al artículo 47 y 51 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, valorar realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio denunciado a efecto de corroborar que en el predio denunciado no se realice con un uso de suelo distinto al habitacional, de ser el caso imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables. -----
5. No se constataron emisiones de ruido generado por trabajos de construcción en el predio de mérito, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría. ---

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 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4139-SOT-898
y acumulados

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

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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/EBP/MTJ/MC