



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4002-SOT-873

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUL 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-2021-4002-SOT-873, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de agosto de 2021, ésta Subprocuraduría recibió la denuncia ciudadana remitida vía electrónica, la cual se tuvo por presentada en fecha 13 de septiembre de 2021, mediante 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Calandria número 8, colonia Unidad Independencia, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo 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 la persona denunciante, 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 las materias de las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Ley



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4002-SOT-873

Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, 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 materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido).

Al respecto, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Asimismo, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

De conformidad con el artículo 62 fracciones II y IV del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar obras de reposición y reparación de los acabados de la construcción, reparación y ejecución de instalaciones, así como impermeabilización y reparación de azoteas, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma. -----

Por otro lado, de acuerdo al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Adicionalmente, el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Del mismo modo, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a 20:00 horas. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía La Magdalena Contreras, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total de terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente completamente construido y habitado, conformado por 3 niveles de altura, de los cuales, el tercer nivel se encuentra rematado. Asimismo, se observó que se realizaron trabajos de pintura en el ladrillo vidriado que conforma la fachada, toda vez que fue pintado de color verde, lo cual no concuerda



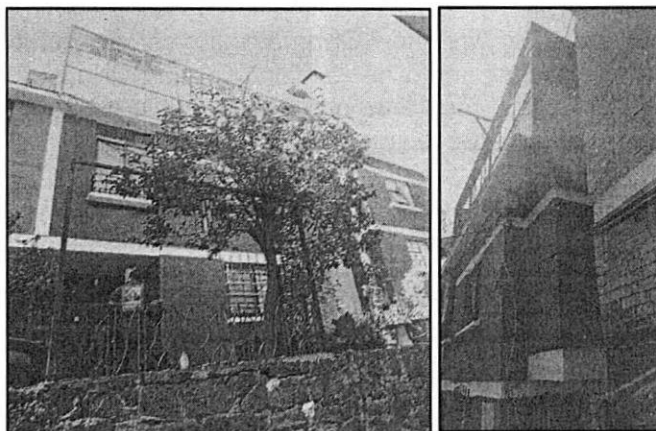
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4002-SOT-873

con el color de los edificios colindantes. Al momento de la diligencia, no se observaron trabajos de construcción ni letrero que ostentara datos de la obra, por lo que tampoco se percibieron emisiones sonoras derivadas de trabajos de obra.



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 18 DE ENERO DE 2022

Asimismo, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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 construcción. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 25 de enero de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado informó que solo se realizaron trabajos de mantenimiento, consistentes en el cambio de tuberías, repellado de muros, impermeabilización en azotea y cambio de barandales de azotea. -----

Además, informó que existieron trabajos de remoción y reconstrucción de los registros de aguas pluviales y aguas negras, los cuales se ubican en el piso de la cocina en la planta baja del inmueble denunciado y que son compartidos con la casa anexa en la parte posterior que se ubica formalmente en la calle de Parcela 7. Así como del sobre piso del baño que alberga las instalaciones hidráulicas y sanitarias del mismo, situado en la parte alta de dicho inmueble, toda vez que los tubos del albañal se encontraban deteriorados y rotos originando filtraciones al interior del inmueble en comento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos realizados; en respuesta, mediante oficio LMC/DGODU/1258/2022 de fecha 11 de julio de 2022, informó que no cuenta con antecedente de documentales que acrediten dichos trabajos. Asimismo, remitió copia de conocimiento del oficio LMC/DGODU/SLA/302/2022 de fecha 06 de julio de 2022, dirigido a la Subdirectora de Verificación Administrativa y Reglamentos de esa Alcaldía, a través del cual solicitó visita de verificación en materia de construcción para el inmueble denunciado. -----

Dicho lo anterior, se desprende que los trabajos de mantenimiento consistentes en la reparación de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales, repellado de muros, impermeabilización en azotea y cambio de barandales de azotea, no afectan elementos estructurales ni modifican las instalaciones de las mismas, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción, conforme al artículo 62 fracciones II y IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4002-SOT-873

Asimismo, se desprende que el inmueble objeto de denuncia cumple con los niveles permitidos en la zonificación aplicable H/3/50/R (habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total de terreno). -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, sustanciar el procedimiento de verificación solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio LMC/DGODU/SLA/302/2022 de fecha 06 de julio de 2022, así como informar el resultado del mismo. -----

Respecto al ruido, derivado de lo constatado durante el reconocimiento de hechos, así como del acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 26 de julio de 2022, se desprende que el ruido motivo de la denuncia dejó de existir. -----

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 Calandria número 8, colonia Unidad Independencia, Alcaldía Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía La Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación H/3/50/R (habitacional, 3 niveles máximo de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² de la superficie total de terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble preexistente completamente construido y habitado, conformado por 3 niveles de altura, de los cuales, el tercer nivel se encuentra rematado. Asimismo, se observó que se realizaron trabajos de pintura en el ladrillo vidriado que conforma la fachada, toda vez que fue pintado de color verde, lo cual no concuerda con el color de los edificios colindantes. Al momento de la diligencia, no se observaron trabajos de construcción ni letrero que ostentara datos de la obra, por lo que tampoco se percibieron emisiones sonoras derivadas de trabajos de obra. -----
3. Los trabajos de mantenimiento consistentes en la reparación de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y pluviales, repellado de muros, impermeabilización en azotea y cambio de barandales de azotea, no afectan elementos estructurales ni modifican las instalaciones de las mismas, por lo que no requieren contar con Registro de Manifestación de Construcción, conforme al artículo 62 fracciones II y IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, sustanciar el procedimiento de verificación solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio LMC/DGODU/SLA/302/2022 de fecha 06 de julio de 2022, así como informar el resultado del mismo. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4002-SOT-873

5. El ruido generado por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio objeto de investigación, ya no persiste. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras y a la persona denunciante. -----

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/EBP/MT/JMC