

Arq. Francisco Haroldo Alfaro Salazar
Director de la División de Ciencias y Artes
para el Diseño UAM Xochimilco

INFORME FINAL DE SERVICIO SOCIAL

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Periodo: 11 de octubre de 2022 al 11 de abril de 2023

Proyecto: Análisis e investigación técnico jurídica en materia urbana

Clave: XCAD000253

Responsable del Proyecto: Biol. Regina Mitl González Granados

Asesor Interno: Dr. Carlos Alberto Mercado Limones.

Leonardo Ovando Vázquez
Matricula: 2183031096
Licenciatura: Arquitectura
División de Ciencias y Artes para el Diseño
Tel: 5513161636
Cel.: 5578087051
Correo electrónico: 2183031096@alumnos.xoc.uam.mx

ÍNDICE

Introducción	3
Objetivo general	3
Actividades realizadas	4
Metas alcanzadas	7
Resultados y conclusiones	8
Recomendaciones	8
Bibliografía y/o referencias electrónicas	9

INTRODUCCIÓN

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT), es un organismo público descentralizado de la Administración Pública con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía operativa y financiera, cuyo objetivo es la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, promoviendo y vigilando el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y de ordenamiento territorial.

Al respecto, el presente informe pretende explicar el funcionamiento de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, al mismo tiempo que se exponen las actividades realizadas durante el servicio social en un periodo de 6 meses con la finalidad de cubrir un total de 480 horas.

Asimismo, las actividades que se realizaron en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial incluidas dentro del proyecto “Análisis e investigación técnico jurídica en materia urbana” competen al apoyo en actividades relacionadas al estudio, comprensión y aplicación de diversos procedimientos de investigación que promueven al cumplimiento del reglamento de construcciones y el correcto uso de suelo establecido por instituciones de desarrollo urbano en la Ciudad de México.

Finalmente, expondré todas las actividades realizadas, así como el conocimiento adquirido y las metas alcanzadas a lo largo de los 6 meses de servicio social y algunas conclusiones a considerar para quienes piensan en realizar un proyecto similar.

OBJETIVO GENERAL

En este sentido, el objetivo del servicio social es aportar conocimiento y experiencia en el ámbito ejecutivo de un proyecto arquitectónico, enseñando la interpretación de los requisitos jurídicos reales a la hora de llevar a cabo la construcción de una obra nueva, remodelación e incluso una ampliación de una obra preexistente, para así aplicar los conocimientos adquiridos durante la carrera universitaria de la manera más óptima posible.

Asimismo, cabe resaltar la importancia de actividades como los reconocimientos de hechos para la interpretación en obra de diversos elementos y conceptos previamente estudiados en la carrera.

ACTIVIDADES REALIZADAS

Principalmente, para conocer un poco mas acerca de las atribuciones, procedimientos, normas y referencias que le corresponden a la PAOT para el correcto desarrollo de sus actividades, así como la estructura interna que la conforma, los primeros días se me asignó la lectura y comprensión de la *Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y su Reglamento*, cuya finalidad fue el entendimiento de la actuación de la misma Procuraduría, resaltando las situaciones en las que una denuncia puede o no ser admitida, de cuanto tiempo disponen los denunciados y las Instituciones para la atención de documentación, los derechos de los denunciantes y denunciados, medidas a tomar en caso de que no se atienda la notificación de oficios, realización de informes, reconocimientos de hechos y los medios para llevar a cabo una resolución administrativa.

Aunado a lo anterior, una vez finalizada la lectura antes mencionada, se me realizó una serie de preguntas muy generales de la misma, esto para disipar dudas básicas que hayan surgido respecto al funcionamiento de la PAOT.

En este sentido, para complementar la lectura anterior se me asignó el análisis de un expediente cuya denuncia se admitió por presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y constructivo (obra nueva), esto con la finalidad de aprender el orden, formato y contenido de los expedientes en la Procuraduría, así como la interacción que se lleva a cabo con los denunciantes, instituciones encargadas de investigar en conjunto a la PAOT y los responsables y/o propietarios de obra, dentro de este expediente se logró apreciar varios documentales de los cuales destacan los emitidos por la procuraduría y la respuesta de la persona denunciada, esto ya que me ayudó a entender la manera en la que se debe interactuar como investigador y la interpretación de proyectos arquitectónicos en proceso de ejecución.

Posteriormente, se me solicitó realizar la lectura del *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal* para comprender lo solicitado dentro de expediente.

Una vez comprendido el proceso administrativo que maneja la PAOT en la atención e investigación de denuncias ciudadanas, se me instruyó en la realización de dicho proceso, principalmente en la utilización del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) para investigar el uso de suelo de diversos predios, esto con el fin de corroborar si el uso de suelo y dimensiones constructivas que se le da a un proyecto cumple en regla con lo establecido por la SEDUVI, en caso de superar o no cumplir con lo consultado en el Sistema de Información Geográfica, se consulta en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, con el objetivo de obtener un uso de suelo diferente el cual se otorga en el caso de contar con una Norma de Ordenación sobre Vialidades, que consta de un uso de suelo especial, generalmente mas

flexible, para los predios pertenecientes a un tramo de alguna vialidad relevante, dando la opción de seleccionar la norma preferente a utilizar en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

Una de las actividades mas recurrentes, fue la realización de acuerdos de admisión los cuales se complementan con otras actividades y oficios que más adelante detallaré, como notificación a denunciados y a diversas autoridades competentes. El acuerdo de admisión es un oficio en el cual se acredita o niega la admisión de una denuncia en la Procuraduría, basándose en el cumplimiento de ciertos requisitos, como contener los datos personales del denunciante (nombre o razón social, domicilio completo, teléfono y correo electrónico), descripción clara de los hechos denunciados, nombre y domicilio del presunto denunciado, lugar de los hechos denunciados y las pruebas que, en su caso, ofrezca el denunciante, en este acuerdo, los denunciantes igual pueden decidir si, en ejercicio de sus derechos, solicitan la confidencialidad de sus datos personales.

Para la realización de un acuerdo de admisión se analizan los datos proporcionados por el denunciante, para capturar únicamente lo que resulta relevante, posteriormente mediante la utilización de la herramienta de Google Earth, se localiza el predio objeto de denuncia utilizando los datos existentes, en busca de alguna evidencia mediante la utilización de la herramienta Street View y capturando los datos exactos del predio para consultar sus características en el SIG-SEDUVI.

Al respecto, se realizan actas circunstanciadas de consulta de cada pagina consultada, detallando el procedimiento realizado y los datos obtenidos, así como las direcciones y referencias.

Posteriormente, con todos los datos necesarios para comenzar una investigación, se realiza el oficio a denunciado, en donde se detallan los datos que sirvieron para la admisión de la denuncia y se le explica a la persona denunciada sus obligaciones legales y los mecanismos a utilizar en el incumplimiento de las mismas, esto puede ir desde la imposición de una multa y la suspensión de actividades hasta la pena con cárcel a la que se es acreedor en el caso de corroborar la veracidad de la denuncia, sin embargo, también se le da a conocer el derecho que tiene de realizar las manifestaciones y aportar las pruebas convenientes, en defensa de la legalidad de sus acciones, así como un listado de pruebas que resultan relevantes en la materia.

Asimismo, se realiza el oficio a las autoridades competentes a la materia establecida en el acuerdo de admisión, solicitando la evidencia de interacciones existentes entre dichas instituciones y la persona denunciada, de no contar con algún permiso especial o solicitud emitido por la autoridad competente, se solicita la intervención de la misma para la verificación de la denuncia y posterior ejecución de los mecanismos correspondientes.

Por otro lado, realicé algunas salidas de campo que se centran en el reconocimiento de hechos, en ellas se observan los hechos que fueron denunciados en materia de construcciones y uso de suelo, esto analizando obras en proceso y determinando el incumplimiento, así como las condiciones que estas deben de cumplir para dar legalidad a una construcción. Algunas de las condiciones que la obra debe cumplir y que se reconocieron mas frecuentemente en los reconocimientos de hechos, son principalmente constructivos y reglamentarios como la cantidad máxima de niveles establecida por el uso de suelo, la cual considera irregularidades en semisótanos y azoteas, ya que si el semisótano de una construcción supera el 1.8 metros de altura sobre el nivel de banqueta, o una azotea cuenta con algún espacio habitable según lo establecido más allá de algún cuarto de máquinas o similar, hace que cada uno sea considerado como 1 nivel dentro del uso de suelo, haciendo que una construcción de 5 niveles, por ejemplo, con semisótano y azotea, pase a ser una construcción de 7 niveles, excediendo, el máximo de niveles permitidos en algunos casos, otra consideración muy importante a tomar en cuenta a la hora de visitar una obra, fue el analizar la altura del entrepiso de cada nivel, ya que pasada ciertas dimensiones pasa a ser nivel a doble altura, y según el *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal*, una doble altura esta considerada como 2 niveles. Al final de estos reconocimientos se analizan las pruebas recabadas, las cuales consisten en su mayoría de fotografías y testimonios, para realizar los anexos.

Otra de las actividades que considero que esta muy relacionada al conocimiento de los arquitectos es la interpretación de los planos otorgados como respuesta de los denunciados a la Procuraduría, ya que en estos se analiza que cumpla con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, esto contempla el área libre mínima que debe dejar en el predio, el área contractiva máxima permitida, el numero de niveles y el uso de suelo, contemplando tanto en planta como en cortes y fachadas lo anteriormente mencionado como parámetros legales.

Por otro lado, considerando actividades no tan relacionadas a la labor de un arquitecto, realicé informes parciales, lo cuales consisten en un oficio a la persona denunciante en el que se redacta las actuaciones que ha realizado la Procuraduría, notificando de las respuestas que se han obtenido de las autoridades y personas denunciadas, las evidencias recabadas de los reconocimientos de hechos y evidencia fotográfica de los mismos y tanto peticiones que se han realizado sin obtención de respuestas así como peticiones que aun no se realizan pero están en proceso de firma dentro de la Procuraduría.

También llevé a cabo la realización de resoluciones administrativas, que son el final de una investigación, esta se puede dar por diversos motivos, algunos de los más comunes son la falta de pruebas para continuar la investigación, que se hayan constatado los hechos y la investigación pasa a manos de alguna autoridad competente e incluso que la persona denunciante haya retirado su denuncia de manera voluntaria, en estas resoluciones administrativas se contiene información muy similar a la de los informes parciales, con la excepción de que en las resoluciones se explica el motivo de la conclusión de investigaciones y se notifica tanto a la persona denunciante como a las autoridades competente y, de ser el caso, las atribuciones y acciones que les corresponde llevar a cabo.

Algunas de las actividades que llevé a cabo consisten en trabajo administrativo y manejo de expedientes, estas actividades consisten en la notificación vía correo electrónico a denunciantes y notificaciones de manera física a autoridades, la integración, el sellado y entre sellado de expedientes, sacado de copias certificadas y la elaboración de actas de estrados para su integración en expedientes y notificación, estos estrados consisten en oficios que se realizan en caso de que alguna persona denunciante no haya remitido en tiempo y forma a las previas notificaciones de acuerdos de admisión, informes parciales y resoluciones administrativas. También realicé reiterativos a autoridades, que son oficios dirigidos a las autoridades en el caso de que estas no hayan atendido a la notificación previamente.

Finalmente, realicé el escaneo de oficios con el objetivo de que fueran registrados en la base de datos del Sistema de atención de denuncias e investigaciones de oficio (SASD), de la PAOT.

METAS ALCANZADAS

Una de las partes más importantes durante el servicio social fue la aplicación del conocimiento adquirido a lo largo de la licenciatura, esta fue satisfactoriamente aplicada a la hora de analizar un proyecto arquitectónico, tanto en planos como en obra, utilizando en todo momento el conocimiento complementario proporcionado por mis supervisores.

El análisis y constante elaboración de oficios, fue de utilidad para entender los requisitos y legalidades reales con los que se debe contar al momento de llevar a cabo un proyecto como responsable de obra.

Finalmente, la relación laboral proporciona un panorama más amplio de cómo llevar a cabo un trabajo en equipo, mejorando las relaciones interpersonales y la efectividad y el rendimiento en muchos de los casos.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Como resultado, en los 6 meses que contempla en servicio social, ayudó en el desenvolvimiento laboral, académico y personal, esto debido al constante estudio y elaboración de oficios que me enseñaron de los requisitos a la hora de construir, normas y leyes que había pasado por alto y sobre todo del trato con personas denunciadas, denunciadas, instituciones e incluso compañeros de trabajo.

Asimismo, si bien la labor desarrollada en gran medida consta de trabajo administrativo, va muy de la mano con lo que, como arquitectos, debemos considerar desde el inicio de un proyecto arquitectónico, ya que se debe tomar en cuenta las características de un predio, tanto propiedades físicas como legales, para posteriormente proceder a su realización, considerando en todo momento los límites de altura, área y colindancia posterior, para que cuando se tenga un proyecto desarrollado, no haya ningún problema administrativo.

Al respecto, es pertinente señalar el crecimiento como profesionista al tratar con gente muy capaz y que busca en todo momento aportar alguna enseñanza, ya sea profesional o personal, reforzando valores de responsabilidad, puntualidad, convivencia y respeto.

En conclusión, la Procuraduría me aportó bastante conocimiento multidisciplinario y reforzó el conocimiento de la licenciatura en arquitectura, si bien parecería que no se hace labor de arquitecto, resulta muy interesante todo lo que se puede aprender y que muchos profesionistas, aun ejerciendo, ignoran.

RECOMENDACIONES

Como recomendación al trabajar principalmente en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, en un proyecto que va dirigido a la investigación en materia urbana, es que se esté preparado para la constante lectura y comprensión de leyes, normas y reglamentos, ya que no importa que tan preparado se salga de la licenciatura, siempre hay alguna norma, ley o incluso alguna derogación y modificación de las mismas que ayude a la resolución oportuna y favorable para todos los involucrados de problemas urbanos y ambientales.

Otro aspecto a considerar, es el ir con la mente abierta para aprender de manera multidisciplinaria, ya que no se tratan temas únicamente de arquitectura, sino de un conjunto de disciplinas que, siendo lo suficientemente atento, se logra relacionar para siempre conseguir alguna enseñanza.

Finalmente, en lo personal recomiendo el siempre ir con una disposición positiva, ya que no será obligatorio el acompañar en los reconocimientos de hechos y actividades de campo, pero si se esta dispuesto a salir de vez en cuando, resulta ser bastante interesante y nutritivo para formarte como profesionista.

BIBLIOGRAFÍA Y/O REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

-ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL. (29 de ENERO de 2004). *REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL*. Obtenido de LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL : <http://cgsservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r38501.htm>

-Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. (Octubre de 2018). *Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y su Reglamento*. Obtenido de www.PAOT.org.mx:
https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2021/LOPAOT_14_01_2021.pdf

-PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO. (23 de abril de 2021). *LEY AMBIENTAL DE PROTECCIÓN A LA TIERRA*. Obtenido de la Gaceta Oficial del Distrito Federal :
https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2021/LEY_AMB_PROT_TIERRA_23_04_2021.pdf