



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3114-SOT-685

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 AGO 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-2020-3114-SOT-685, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de octubre de 2020, se turnó por correo electrónico a esta Subprocuraduría la denuncia a través de 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en calle Cruz Blanca número 35, interior 401, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021 y fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimiento de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3114-SOT-685

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

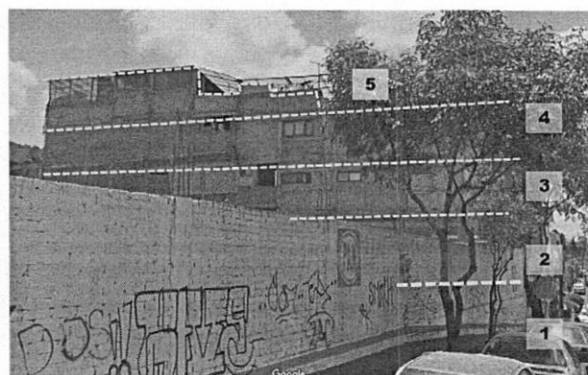
1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si para el predio en comento emitió Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que no localizó antecedente sobre la emisión de Certificado de Uso de Suelo en sus diversas modalidades, para el predio de referencia. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de enero de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó un inmueble preexistente de cinco niveles, de los cuales el quinto nivel se encuentra remetido respecto de su alineamiento. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde junio de 2017**, el inmueble investigado ya contaba con cinco niveles, tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Junio 2017

En conclusión, al predio ubicado en calle Cruz Blanca número 35, interior 401, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy baja: 1 vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3114-SOT-685

Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo registrado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 5 niveles de altura. No obstante, derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el inmueble ya contaba con 5 niveles desde 2017. -----

2. En materia de construcción (ampliación).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se establece que 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 por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 19 de enero de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que, en el lugar objeto de investigación, se observó un inmueble de cinco niveles totalmente concluido y habitado, que por sus características físicas es de carácter preexistente; observando que el quinto nivel se encuentra remetido respecto del alineamiento. Durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos en ejecución, no se observaron trabajadores de obra, materiales de construcción, ni letrero de obra. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, enviar las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia. En respuesta, mediante oficio LMC/DGODU/1177/2022, la Dirección General en comento informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción respecto del predio en comento. -----

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta octubre de 2018**, el quinto nivel solo se encontraba desplantado en la parte posterior del inmueble; no obstante, para **julio de 2019**, se advierte que se realizan trabajos constructivos de ampliación en horizontal del quinto nivel, en la parte central del inmueble, consistentes en la construcción de un cuarto y un pretil; y finalmente, para **marzo de 2022**, se advierte que la ampliación se encuentra concluida; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Octubre 2018



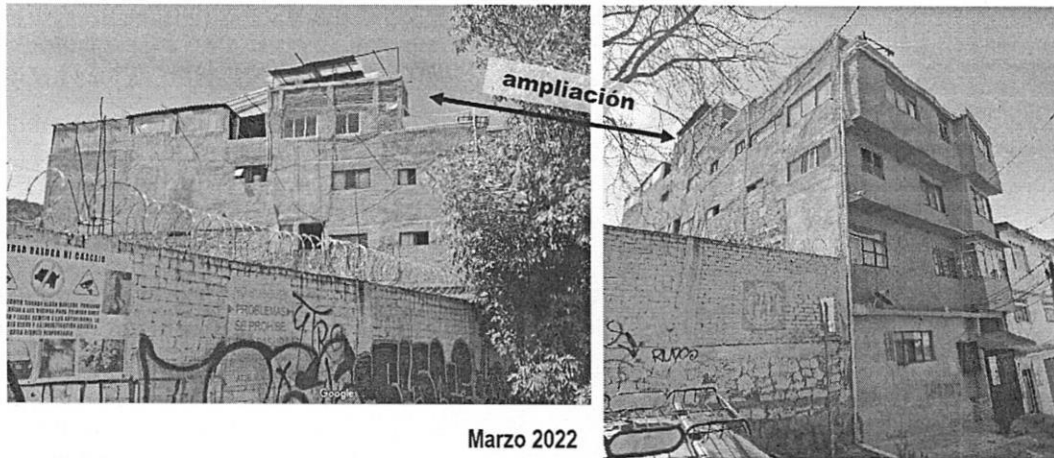
Julio 2019



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3114-SOT-685



Al respecto, en seguimiento a la respuesta de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4706-2022, notificado en fecha 13 de junio de 2022, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. En respuesta, la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos adscrita a esa Dirección General, informó que en fecha 08 de febrero de 2022 personal comisionado acudió al domicilio, a fin de ejecutar la visita de verificación con número de expediente LMC/DGJyG/DEAJ/SVAR/CE-030/2022; sin embargo, se rindió informe de inejecución, toda vez que no se identificó el número del interior donde se realizan los trabajos constructivos de ampliación. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, 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; sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos constructivos de ampliación en horizontal, que se realizaron en el predio ubicado en calle Cruz Blanca número 35, interior 401, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía La Magdalena Contreras, incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía La Magdalena Contreras, que acredite los trabajos de ampliación ejecutados en el sitio. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa; toda vez que se llevaron a cabo trabajos de ampliación en horizontal del quinto nivel, los cuales no contaron con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3114-SOT-685

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. Al predio ubicado en calle Cruz Blanca número 35, interior 401, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de La Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la totalidad del terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles totalmente edificado y habitado, en el que se realizaron trabajos de ampliación en horizontal del quinto nivel. -----
3. Derivado de un análisis multitemporal realizado con la herramienta de Google Maps, se advierte que el inmueble investigado ya contaba con cinco niveles desde junio de 2017; no obstante, el quinto nivel únicamente se encontraba desplantado en la parte posterior del inmueble. -----
4. Los trabajos de constructivos de ampliación en horizontal del quinto nivel, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría la resolución administrativa que al efecto se emita y valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa.-

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. --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3114-SOT-685

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La 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/ACH/MAZA