

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1843-SOT-767

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1843-SOT-767, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de junio de 2017, 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 materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

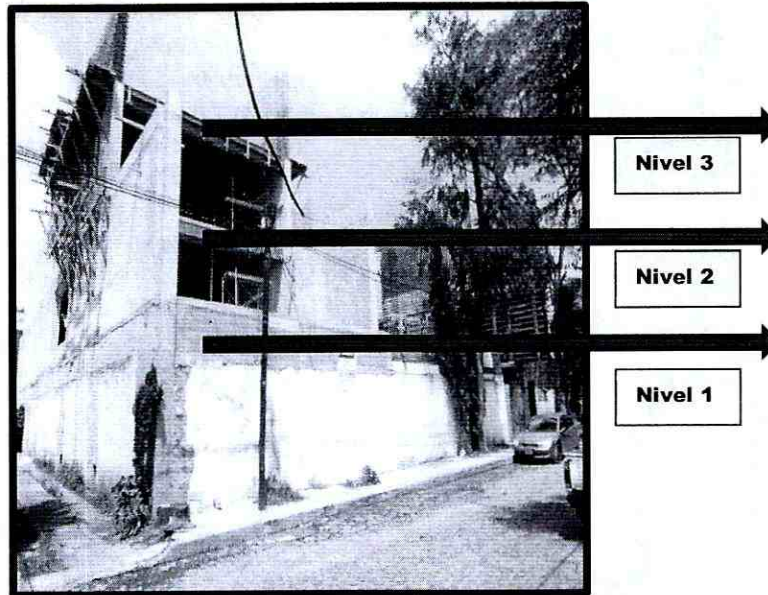
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (derribo de arbolado) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. -----

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)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, se observó un inmueble en construcción de 3 niveles de altura.-----



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 3 niveles

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de superficie de predio). Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial en la que cualquier intervención requiere la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En el mismo sentido, al predio investigado le aplica la Norma particular para la colonia San Jerónimo Lídice en la que señala que en San Jerónimo Lídice en la zonificación H2/50, se propone un CUS del 1.00; pudiéndose desarrollar en 2 niveles con 50% de desplante en planta baja ó 3 como niveles máximo con el 33 % de desplante considerado en este caso desde nivel de desplante sin importar los medios niveles usados como estacionamiento, en caso de desarrollarse 2 o más viviendas en un mismo lote, sólo se permitirá 1 vivienda por cada 500 m² de terreno. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó que el predio objeto de investigación cuenta con superficie total de 2308 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente: -----



Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (50%)	Superficie de desplante (50%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (1,154 m ²) x número de niveles (2) = superficie total de construcción	Número de viviendas
2,308 m ²	2	1,154 m ²	1,154 m ²	(1,154)(2)= 2,308 m ²	4

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 4 viviendas en 2 niveles de altura, con área libre de 1,154 m² y superficie total de construcción de 2,308 m².-----

Al respecto, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 48960-151BRGA16 de fecha 18 de agosto de 2016 se desprende que le aplica la zonificación H/2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de superficie de predio), señalando que la superficie del predio es 2,700 m², 50% de superficie área libre 1,350 m² y 50% de superficie de desplante 1,350, superficie máxima de construcción de 2,700 m² y número máximo de viviendas permitidas 05. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-933-DEDPOT-620 de fecha 25 de agosto de 2017 en la cual se concluyó lo siguiente:-----

- Al predio investigado le aplica la norma particular para la colonia San Jerónimo Lídice en la que señala que se pueden desarrollar 3 niveles máximos con el 33% de desplante y la construcción que se observó presenta 3 niveles de altura y se desplanta en aproximadamente el 60% del predio y no en el 33% como lo señala dicha norma particular por lo que en este caso incumple con el porcentaje de desplante señalado.-----
- Cuenta con una superficie de 2,308 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se desprende que en el predio de mérito se pueden desarrollar 4 viviendas sin embargo se constató en el predio una lona en la que señala la construcción de 5 casas habitación por lo que en este caso incumple la densidad R (restringida) que le corresponde a dicho predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Héroes de Padierna número 19, Colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 075_090_05, incumple con el área de desplante señalada en la norma particular para la colonia San Jerónimo Lídice incumple con la densidad R (restringida) que le corresponde al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras.---

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-8467-2017 emitido por esta Entidad la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de



EXPEDIENTE: PAOT-2017-1843-SOT-767

Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que el procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS/1629/2017 para el inmueble ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras se emitió resolución administrativa de fecha 07 de agosto de 2017 misma que fue notificada al particular el 29 de agosto de 2017 adjuntando copia simple de la resolución administrativa en la que se resolvió lo siguiente:-----

En lo referente a los niveles y la superficie de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y al no acreditar contar con el 33% de desplante en planta baja que le permita el beneficio de la norma particular por colonia San Jerónimo Lídice contar con el Dictamen Técnico, opinión o aviso de intervención según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda se resuelve imponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** al inmueble ubicado en Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras de la Ciudad de México así como **LA DEMOLICIÓN** de los niveles excedentes del inmueble visitado, es decir los que están por encima del segundo nivel contado a partir de nivel de banquetta del inmueble ubicado en Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, así como de la superficie de construcción que exceda una vez demolido el nivel antes referido, hasta ajustarse a la superficie máxima de construcción permitida esto es de 2700m², conforme a los 2,280 m² de superficie del predio determinada por dicho Instituto (considerando que la superficie del predio es de 2700m²) que está obligado a tener a fin de que se respete el número de niveles y la superficie máxima de construcción permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio número 48960-151BRGA16 con fecha de expedición 18 de agosto de 2016 y a la copropietaria del inmueble una **MULTA** equivalente a 1499 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente que multiplicado por \$73.75 valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción resulta la cantidad de **\$110.281.43**; así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras. -----

Cabe señalar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 22 de enero de 2018 no se observaron sellos de clausura solo trabajos de construcción en el predio objeto de investigación.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 3 niveles en el predio ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, no se apega a la zonificación aplicable H/2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de superficie de predio) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en La Magdalena Contreras por lo que la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de Verificación Administrativa de la



Ciudad de México resolvió imponer clausura total temporal, así como la demolición de los niveles excedentes, multa al copropietario y la custodia del folio real del inmueble.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Subdirección de Licencias y Alineamientos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio RMCB/021/16 de fecha 13 de octubre de 2016, con vigencia al 13 de octubre de 2019 para una superficie total de construcción de 2,651.94 m2, con 3 niveles para 5 viviendas con una superficie de desplante de 889.02m2 con 25 cajones de estacionamiento. Así como Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio CANO/432/14; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 48960-151BRGA16 de fecha 18 de agosto de 2016; y Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1575/2015 de fecha 2 de julio de 2015, entre otros.-----

Es oportuno señalar que respecto a la construcción (obra nueva), se cuenta con Dictamen Técnico Favorable en Área de Conservación Patrimonial otorgado a través del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1575/2015 de fecha 2 de julio de 2015 signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para 5 viviendas (2 viviendas en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles) y 3 viviendas en 2 niveles (Semisótano + P.B. + 1 nivel) con alturas de 9.00y 12.60 metros y una superficie sobre el nivel de banqueta de 2,507.54m2 y una superficie bajo el nivel de banqueta de 1,026.25m2. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras cuenta con Registro de Manifestación de construcción tipo "B", para obra nueva con folio RMCB/021/16 de fecha 13 de octubre de 2016, con vigencia al 13 de octubre de 2019 para una superficie total de construcción de 2,651.94 m2, con 3 niveles para 5 viviendas con una superficie de desplante de 889.02m2 con 25 cajones de estacionamiento, que no se apega a la zonificación señalada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras.-----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, no se observaron actividades de derribo ni poda de arbolado, únicamente se observaron 2 aboles en pie en la parte nororiental de aproximadamente 7 y 12 metros de altura.-----



Por lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7534-2017 se solicitó a la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación La Magdalena Contreras informar si cuenta con autorización para el derribo de árboles, acompañada del dictamen respectivo y la restitución correspondiente, en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya recibido respuesta.-----

En conclusión, no se constató el derribo de árboles en el predio investigado ubicado en ubicado en calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras.-----

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, 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, se observó un inmueble en construcción de 3 niveles de altura.-----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras le aplica la zonificación H/2/50/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de superficie de predio). Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial en la que cualquier intervención requiere la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. En el mismo sentido al predio investigado le aplica la Norma particular para la colonia San Jerónimo Lídice en la que señala que en San Jerónimo Lídice en la zonificación H2/50, se propone un CUS del 1.00; pudiéndose desarrollar en 2 niveles con 50% de desplante en planta baja ó 3 como niveles máximo con el 33 % de desplante considerado en este caso desde nivel de desplante sin importar los medios niveles usados como estacionamiento, en caso de desarrollarse 2 o más viviendas en un mismo lote, sólo se permitirá 1 vivienda por cada 500 m² de terreno.-----



4. El predio investigado cuenta con superficie total de 2,308 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que conforme a la zonificación aplicable, se permite máximo la construcción de 4 viviendas en 2 niveles de altura, con área libre de 1,154 m² y superficie total de construcción de 2,308 m².-----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitió resolución administrativa en la que resolvió inponer la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL**, así como **LA DEMOLICIÓN** de los niveles excedentes del inmueble que están por encima del segundo nivel contado a partir de nivel de banquetta, hasta ajustarse a la superficie máxima de construcción permitida de 2700m2 conforme a los 2,280 m2 de superficie del predio determinada por dicho Instituto que está obligado a tener a fin de que se respete el número de niveles y la superficie máxima de construcción permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio número 48960-151BRGA16 con fecha de expedición 18 de agosto de 2016 y a los copropietarios del inmueble **MULTA** equivalente a 1499 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente que multiplicado por \$73.75 valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción resulta la cantidad de **\$110,281.43**; y la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento, ubicado en Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras.-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México reponer los sellos de clausura, toda vez que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 22 de enero de 2018 se constataron actividades de construcción y no se observaron sellos de clausura en el inmueble ubicado en Héroes de Padierna número 19, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras.-----
7. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras cuenta con Registro de Manifestación de construcción tipo "B", para obra nueva con folio RMCB/021/16 de fecha 13 de octubre de 2016, con vigencia al 13 de octubre de 219 para una superficie total de construcción de 2,651.94 m2, con 3 niveles para 5 viviendas con una superficie de desplante de 889.02m2 con 25 cajones de estacionamiento.-----
8. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen Técnico Favorable en Área de Conservación Patrimonial, en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para 5 viviendas (2 viviendas en 3 niveles (Semisótano + P.B. + 2 niveles) y 3 viviendas en 2 niveles (Semisótano + P.B. + 1 nivel) con alturas de 9.00y 12.60 metros y una superficie sobre el nivel de banquetta de 2,507.54m2 y una superficie bajo el nivel de banquetta de 1,026.25m2..-----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-1843-SOT-767

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

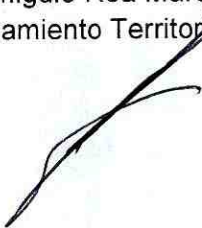
RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MVS/MTG

