



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 FEB 2023

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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4963-SOT-1064, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de septiembre de 2021, 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), construcción (obra nueva) y ambiental por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio a la persona denunciada, se solicitó información y visita de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V y VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras.

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

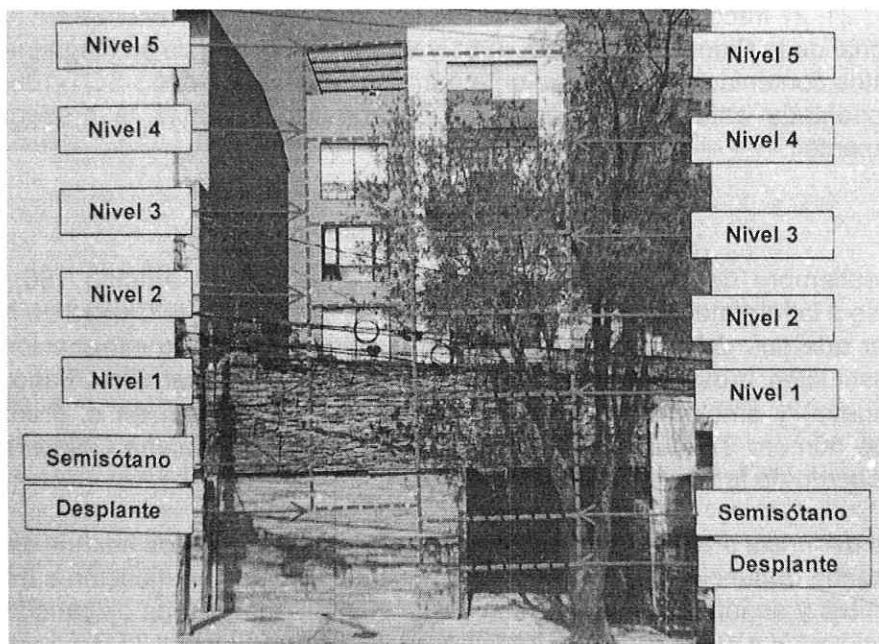
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente, al predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC 5/50/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

Sobre el particular, se denunció una construcción sobre el río, por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio investigado con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 5 niveles terminado y parcialmente habitado, sin que al momento se identificaran materiales, actividades, ni letrero de obra, como a continuación se muestra:



No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio correspondiente al responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades realizadas, por lo que una persona que se ostentó como presunta copropietaria del inmueble objeto de investigación, presentó escrito ante esta Procuraduría, a través del cual realizó diversas manifestaciones y proporcionó entre otros, copia simple de los siguientes documentos:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 85602-151GAJO16 de fecha 15 de diciembre de 2016, en el que se refiere que al predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia Batán Viejo, Alcaldía La Magdalena Contreras con superficie de 504 m², le aplica la zonificación HC 5/50/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno), sin embargo, el mismo no se encuentra digitalizado en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
2. Registro de Manifestación de Construcción folio RMCB/011/17, con vigencia del 19 de junio de 2017 al 19 de junio de 2020 para obra nueva de 10 viviendas en 5 niveles de altura, 1 sótano y 1 semisótano con 252 m² de área libre y 252 m² de desplante, con una superficie total por construir de 1,764.30, en un predio de 504 m².



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

3. Aviso de Terminación de Obra folio MTO/015/2020 de fecha de ingreso del 29 de septiembre de 2020, al amparo del Registro folio RMCB/011/17. -----

En esas consideraciones, a fin de corroborar la legalidad de los documentos proporcionados, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar si contaba con antecedentes en materia de construcción para los trabajos realizados en el predio denunciado, en caso contrario, solicitar a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, realizar la visita de verificación en materia de construcción correspondiente, quien mediante oficio LMC/DGODU/2159/2022, informó que derivado de una búsqueda en el Sistema Electrónico y los archivos de esa Dirección General para el predio de interés se encontró la siguiente documentación: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio CANO/371/2016, de fecha 20 de septiembre de 2016, para el predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia Batán viejo, Alcaldía La Magdalena Contreras.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 85602-151GAJO16 de fecha 15 de diciembre de 2016, en el que se refiere que al predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia Batán Viejo, Alcaldía La Magdalena Contreras con superficie de 504 m², le aplica la zonificación HC 5/50/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 5 niveles máximos de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad: Media 1 vivienda cada 50 m² de terreno). -----
3. Registro de Manifestación de Construcción folio RMCB/011/17, con vigencia del 19 de junio de 2017 al 19 de junio de 2020 para obra nueva de 10 viviendas en 5 niveles de altura, 1 sótano y 1 semisótano con 252 m² de área libre y 252 m² de desplante, con una superficie total por construir de 1,764.30, en un predio de 504 m². -----
4. Memoria descriptiva. -----
5. Aviso de Terminación de Obra folio MTO/015/2020 de fecha 29 de septiembre de 2020, al amparo del Registro folio RMCB/011/17, al cual le recayó la prevención AMC/SLA/P-160/2020, en la que se hacen constar diversas observaciones al Registro de Manifestación de Construcción folio RMCB/011/17 y al proyecto arquitectónico, así como el oficio AMC/DGODU/1192/021, con asunto de caducidad de procedimiento administrativo MTO/015/2020. -----
6. Oficio LMC/DGODU/SLA/504/2022, a través del cual solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno se lleven a cabo los procedimientos administrativos consistentes en la visita de verificación en materia de obra en el predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras de manera urgente. -----

No obstante lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la referida Alcaldía, informar si para el predio objeto de denuncia, contaba con procedimiento de verificación, indicando el estado que guarda, de ser el caso, si fue recurrido mediante algún medio de impugnación y si cuenta con sentencia, quien mediante oficio LMC/DGJyG/DEAJ/SVAR/1033/2022, informó que con fecha 07 de noviembre de 2022, personal especializado en funciones de verificación, realizó visita de verificación en materia de uso de suelo, al cual se le instauró el número de expediente LMC/DGJyG/DEAJ/SVAR/US-033/2022, del que se desprendió un informe de inejecución por oposición de los ocupantes del edificio, siendo posteriormente remitida a la Jefatura de Unidad de Calificación de Infracciones, a efecto de que se substancie el procedimiento administrativo y se realicen las acciones conducentes. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

Aunado a lo anterior, de conformidad con las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene para el predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 575_640_08, lo siguiente:

1. Se encuentra ubicado en las coordenadas E1:477969.701768, N1:2138061.64007, E2: 477979.764979 N2: 2138063.12392, E3: 477979.216558 N3: 2138016.87136, E4: 477989.091243 N4: 2138018.58423.
2. Las losas planas desplantadas fuera del predio se encuentran ubicadas en las coordenadas E1:477969.701768, N1:2138061.64007, E2: 477979.764979 N2: 2138063.12392, EA: 477969.149812 NA: 2138064.26309, EB: 477978.911229 NB: 2138065.92733.
3. De acuerdo con la sobreposición de la lotificación obtenida del <http://sig-dev.cdmx.gob.mx/> con base ortomosaico generado por el procesamiento de las imágenes obtenidas, la superficie del predio correspondiente a 460.229 m². Las dos losas planas construidas cuentan con una superficie de 27.70 m² y de acuerdo con dicha lotificación, las losas se encuentran desplantadas fuera de los límites del predio.
4. Le aplica la zonificación HC/5/50/M (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Densidad: Media 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 28 de enero de 2005. -
5. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 02 Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano, 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano, 21 Barrancas y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
6. Del análisis de áreas identificadas en el ortomosaico, se identificó que **no se cumple con el área libre requerida ya que el inmueble cuenta con 81.86 m² (17.79%) y debería contar con 230.1145 m² (50%) de área libre**, como a continuación se muestra:



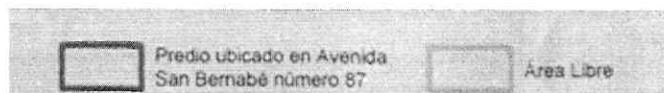
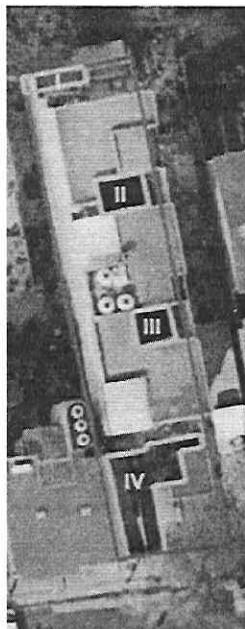
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

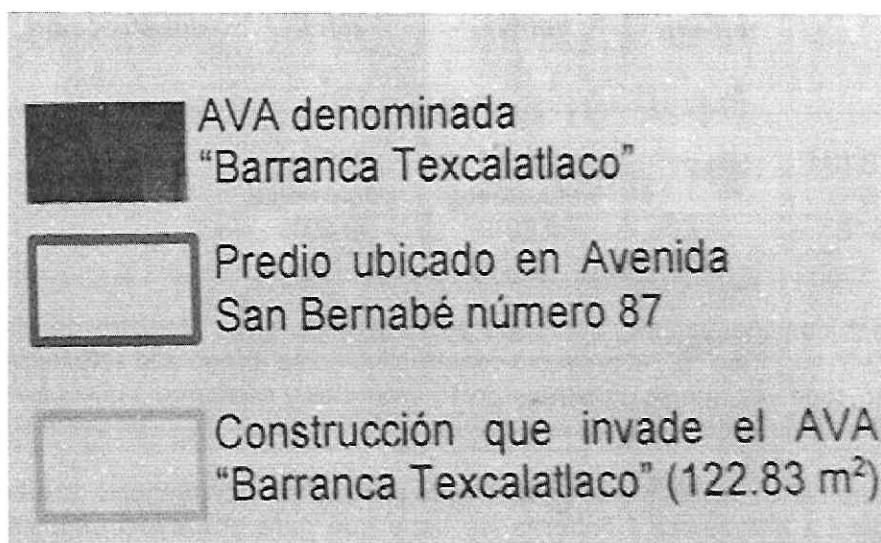
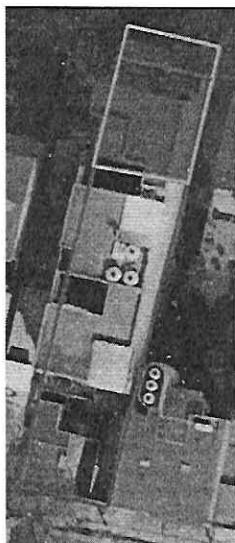
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064



7. Parte de la construcción se encuentra invadiendo el Área de Valor Ambiental, denominada Barranca Texcalatlaco en una superficie de 122.83 m², de los cuales 95.13 m² se encuentran dentro de los límites del predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87 y 27.70 m² corresponden a la construcción de losas planas fuera de los límites del predio. –





EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

En ese sentido, con base en las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 460.229 m², cuya zonificación es HC/5/50/M (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Densidad: Media 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras vigente, por lo que le corresponden las siguientes densidades e intensidades:

Zonificación conforme al PPDU La Magdalena Contreras	Superficie del terreno	Área libre mínima (50%)	Área de desplante (50%)	Niveles máximos de construcción	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas permitidas
HC/5/50/M	460.229 m ²	(superficie total del terreno por .50) = 460.229 m ² (460.229 m ²).50)= 230.1145 m ²	(superficie total del terreno por .50) = 460.229 m ² (460.229 m ²).50)= 230.1145 m ²	5	1,150.5725 m ²	9

Aunado a lo anterior, del análisis al Registro de Manifestación de Construcción folio RMCB/011/17, de fecha 19 de junio de 2017 al 19 de junio de 2020 para obra nueva en el predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 575_640_08, se desprende lo siguiente:

RMC	Superficie del terreno	Área libre mínima (50%)	Área de desplante (50%)	Niveles máximos de construcción	Superficie de construcción total sobre nivel de banqueta	Número de viviendas
RMCB/011 /17 Tipo "B"	504 m ²	252 m ² equivalente al 50%	252 m ² equivalente al 50%	5	1,260 m ²	10

En esas consideraciones, conforme a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción RMCB/011/17 Tipo "B", el proyecto constructivo no se apega a lo establecido en la zonificación aplicable al caso, toda vez que se construyeron 10 viviendas y conforme a la superficie del predio, únicamente se permiten 9 viviendas.

En virtud de lo expuesto y de lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, se tiene que para el proyecto constructivo realizado en el predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras, se



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

ingresó Aviso de Terminación de Obra folio MTO/015/2020, al cual se le realizaron diversas observaciones que no fueron subsanadas por el responsable de la obra y del análisis realizado, el proyecto constructivo no se apegue a las densidades e intensidades permitidas en la zonificación aplicable al caso, incumpliendo lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, substanciar el expediente LMC/DGJYG/DEAJ/SVAR/US-033/2022, así como realizar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, informando a esta Entidad, el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que la construcción investigada, no se apegue a las densidades e intensidades establecidas en la zonificación aplicable e imponer las sanciones correspondientes.

En materia ambiental, el artículo 6 Inciso M fracción I del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establece que se requiere contar con autorización en materia de impacto ambiental cuando se trate de proyectos de obras o actividades que incidan directamente o colindan con el suelo de conservación, áreas naturales protegidas, áreas de valor ambiental, **barrancas** o cuerpos de agua. -

En ese sentido, se tiene que el predio denunciado es colindante con un Área de Valor Ambiental y de la investigación realizada por esta Entidad, se desprende que la **construcción invade la barranca Texcalatlaco en una superficie de 122.83 m²**, razón por la que esta Entidad en tiempo y forma solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental por la construcción existente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que a la fecha de emisión del presente documento, se cuente con alguna respuesta al respecto.

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental en el sitio investigado e imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-007935-2022, informando el resultado de su actuación.

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

- Al predio ubicado en Avenida San Bernabé número 87, colonia El Maestro, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC/5/50/M (Habitacional con comercio en planta baja, 5 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Densidad: Media 1 vivienda por cada



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras vigente. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Entidad, se observó un inmueble de 5 niveles terminado y parcialmente habitado, sin que al momento se identificaran materiales, actividades, ni letrero de obra. -----
3. El predio cuenta con una superficie de 460.229 m², por lo que se permite la construcción de 9 (nueve) viviendas, en 5 niveles máximos de altura, con superficie máxima de construcción de 1,150.5725 m², en 230.1145 m² de superficie de desplante y 230.1145 m² mínimos de área libre, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras, asimismo, dicha construcción cuenta **únicamente con 81.86 m² (17.79%) de área libre**, por lo que incumple con la zonificación aplicable al predio, además de que parte de la construcción **se encuentra invadiendo el Área de Valor Ambiental, denominada Barranca Texcalatlaco en una superficie de 122.83 m²**. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el momento procesal oportuno, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que los trabajos de construcción ejecutados en el predio de mérito, no se apegaron a las densidades e intensidades establecidas en la zonificación aplicable, imponiendo las sanciones que en derecho procedan. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental en el sitio investigado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que la obra invade el Área de Valor Ambiental denominada Barranca Texcalatlaco, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-007935-2022, informando el resultado de su actuación. -----
6. La construcción realizada contó con el Registro de Manifestación de Construcción RMCB/011/17 de fecha 19 de junio de 2017 y la persona responsable ingresó trámite de Aviso de Terminación de Obra folio MTO/015/2020 de fecha 29 de septiembre de 2020, sin embargo, al mismo recayeron diversas observaciones que no fueron subsanadas por el responsable. -----
7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informó que realizó visita de verificación en materia de uso de suelo, al cual se le instauró el número de expediente LMC/DGJYG/DEAJ/SVAR/US-033/2022, del cual se desprende un informe de inejecución por oposición. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, substanciar el procedimiento iniciado en el predio de mérito y realizar nueva visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas precautorias y sanciones procedentes, toda vez que lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción folio RMCB/011/17, no corresponde a lo ejecutado, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4963-SOT-1064

9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras, informar si los propietarios del predio objeto de investigación ingresaron trámite para la regularizar la obra ejecutada, en su caso, indicar el estado que guarda el mismo, así como realizar las acciones procedentes a efecto de constatar que el proyecto ejecutado se ajuste a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable, remitiendo el resultado de su actuación.

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.

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

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía La Magdalena Contreras, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, 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.

IGP/JDNN/MEAG

