



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUL 2019**

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 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1449-SOT-602, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril de 2019, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, esto en el predio ubicado en Primer Cerrada San Rafael, número 2, Colonia Pueblo Nuevo Bajo, Alcaldía Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de mayo de 2019.

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) y construcción (obra nueva): Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, y la Ley de Aguas vigente, todas de la Ciudad de México.

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) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 Niveles de Altura Máximo, 50% de Área Libre, Densidad Muy Baja: 1 Vivienda por cada 200 m² de Terreno).

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción sobre 2 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, de los cuales el tercer nivel de cada uno se encuentran en etapa de obra gris, estos se desplantan al fondo del predio en gran parte del terreno, por sus características físicas serán de uso habitacional, al frente se constataron 2 inmuebles de 1 nivel de altura los cuales se encuentran habitados, al exterior no se exhibe la manifestación de construcción con la cual ampare los trabajos realizados.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1449-SOT-602

En consecuencia, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena Contreras, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por los trabajos que se ejercen en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que al momento de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.

De todo lo antes mencionado, se desprende que si bien los cuerpos constructivos que se desplantan en el inmueble investigado no rebasan los niveles permitidos por la zonificación aplicable, los 2 cuerpos constructivos de 3 niveles se ejecutaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena, instrumentar visita de verificación solicitada previamente en materia de construcción, por los trabajos que se ejercen en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Aunado a lo anterior, si bien no se tiene certeza del área libre con la que cuenta el predio investigado, esta debe contar con el mínimo conforme a la zonificación aplicable (50% de la superficie del terreno); en razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) al predio investigado e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

2. En materia de factibilidad de servicios.

Durante el reconocimiento de hechos, se constataron trabajos de obra en 2 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, asimismo se constataron 2 inmuebles preexistentes de 1 nivel de altura cada uno.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedente alguno sobre factibilidad de servicios, ni trámite de descarga al drenaje para el predio investigado.

En razón de lo anterior, al interior del predio investigado se desplantan en total 4 cuerpos constructivos, de los cuales 2 cuentan con 3 niveles de altura y los otros 2 cuentan con 1 nivel, que si bien no se tiene certeza de si estos inmuebles están conectados a la red de agua y el drenaje, corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones I, III, V y X, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México.

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 Niveles de Altura Máximo, 50% de Área Libre, Densidad Muy Baja: 1 Vivienda por cada 200 m² de Terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1449-SOT-602

2. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción sobre 2 cuerpos constructivos de 3 niveles cada uno, de los cuales el tercer nivel de cada uno se encuentran en etapa de obra gris, asimismo se constataron 2 inmuebles de 1 nivel de altura los cuales se encuentran habitados, al exterior no se exhibe la manifestación de construcción con la cual ampare los trabajos realizados.
3. El predio investigado no cuenta con la Manifestación de construcción que ampare los trabajos de obra que se realizan.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena, instrumentar visita de verificación solicitada previamente en materia de construcción, por los trabajos que se ejercen en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) al predio investigado, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.
6. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones I, III, V y X, de la Ley de Aguas de la Ciudad de México.

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

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/RACT/JEP

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400