



Expediente: PAOT-2019-1264-SOT-515

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 SEP 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2019-1264-SOT-515, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 04 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y densidad) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Cerrada José R. Carnero Manzana 115-C Lote 6, Colonia El Tanque, Alcaldía Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de abril de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y densidad) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Magdalena Contreras, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras.



Expediente: PAOT-2019-1264-SOT-515

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de mayo de 2019, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles totalmente edificado y habitado, no se constató la ejecución de trabajos de obra, ni algún indicio de la ejecución de la obra tales como material o personal de construcción, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción (ver imagen 1). -----

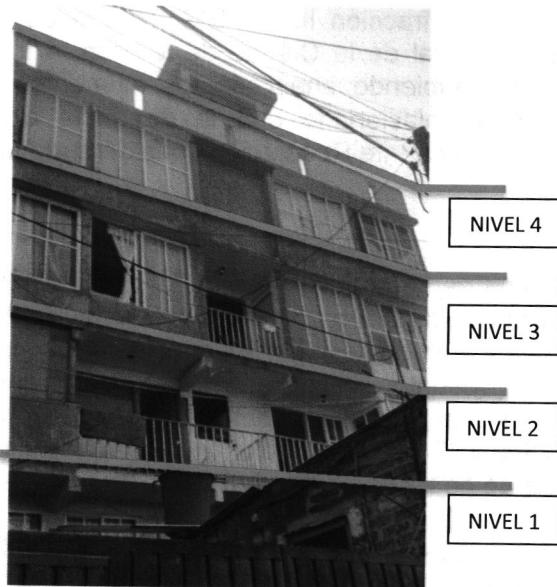


Imagen 1 PAOT Reconocimiento de Hechos 20 de mayo de 2019 Inmueble preexistente de 4 niveles, se encuentra completamente habitado.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-598-DEDPOT-370, de fecha 25 de junio de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: ----

"(...)

- *Le aplica la zonificación directa H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada por cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en La Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 28 de enero de 2005.*
- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 158 m².*
- *No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía La Magdalena Contreras.*



Expediente: PAOT-2019-1264-SOT-515

- Cuenta con una superficie de 158 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de una vivienda, en 3 niveles máximos de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 331.8 m², en 110.6 m² de superficie máxima de desplante y 47.4 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la La Magdalena Contreras.
- De lo anterior, se desprende que el inmueble desplantado en el predio objeto de la presente opinión técnica, excede en 1 (un) nivel la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía La Magdalena Contreras, asimismo con base a lo observado durante el reconocimiento de hechos, se puede determinar que el inmueble rebasa el número de viviendas permitidas por la zonificación aplicable.

(...)".

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades que certifique la construcción de un inmueble de 4 niveles; sin respuesta.

Adicionalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa 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), por los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de la investigación; sin respuesta.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/30/MB y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble 4 niveles de altura.

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), por los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de la investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-1264-SOT-515

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de mayo de 2019, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles totalmente edificado y habitado, no se constató la ejecución de trabajos de obra, ni algún indicio de la ejecución de la obra tales como material o personal de construcción, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio No AMC/DGODU/917/2019, informó que no se cuenta con antecedentes de lo solicitado.

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena Contreras, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin respuesta.

Es importante mencionar, que se realizó llamada telefónica a la persona denunciante, en la cual informó que **el inmueble objeto de investigación se construyó aproximadamente hace 3 años**.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas (obra nueva de 4 niveles), por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena Contreras, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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.



Expediente: PAOT-2019-1264-SOT-515

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Cerrada José R. Carnero Manzana 115-C Lote 6, Colonia El Tanque, Alcaldía Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² de terreno). -----
No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles. -----

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 20 de mayo de 2019, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles totalmente edificado y habitado, no se constató trabajos de construcción. -----
- 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), por los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de la investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
- El inmueble edificado (obra nueva de 4 niveles) no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Magdalena Contreras, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-1264-SOT-515

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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

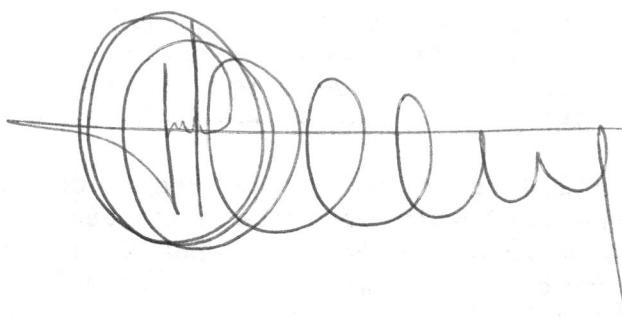
----- R E S U E L V E -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones generales de Asuntos Jurídicos y Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



JANC/IGP/RCV