

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 AGO 2018**

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-2017-1292-SOT-562, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en Calle Ocote número 48, Colonia Huaytla, Delegación La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de mayo de 2018. -----

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), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de La Magdalena Contreras, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

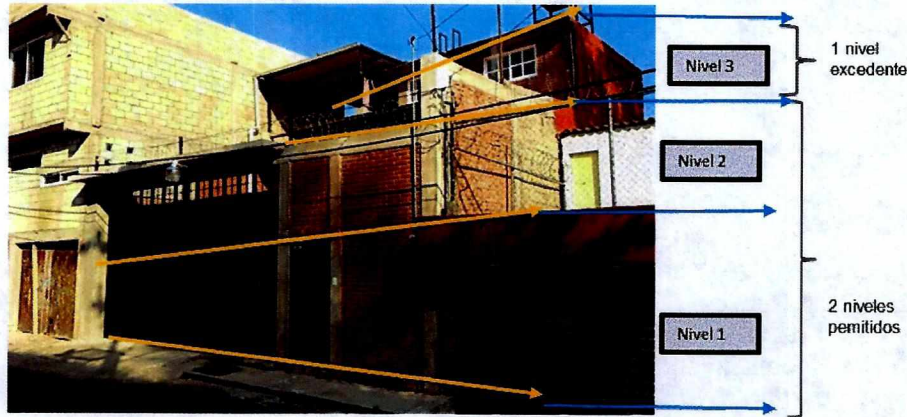
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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/2/30/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad restringida una vivienda cada 500 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de La Magdalena Contreras.-----



Expediente: PAOT-2017-1292-SOT-562

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 01 de junio y 25 de octubre, ambos de 2017, se constató un inmueble en proceso de construcción y posteriormente en etapa de acabados hasta su ocupación en 3 niveles de altura, sin letreo que ostentará algún dato del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto. (ver imagen).-----



En la imagen se observó un inmueble de 3 niveles, habitado

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 25 de octubre de 2017

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-162-DEDPOT-98, de fecha 13 de febrero de 2018, 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: -----

"(...) Para el predio localizado en calle Ocote número 48, con ubicación geográfica X: 472221 y Y: 2134607, Colonia Huaytla, Delegación La Magdalena Contreras, se concluye lo siguiente: -----

- La zonificación que le aplica es H/2/30/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad restringida una vivienda cada 500 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras.-----
- Con las imágenes satelitales del programa Google Earth, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 233.50 m².-----
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación La Magdalena Contreras.-----
- Le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.4 y, densidad restringida donde se permite una vivienda cada 500 m² de terreno.-----



Expediente: PAOT-2017-1292-SOT-562

- Cuenta con superficie de 233.50 m², por lo que aplicando las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado calle Ocote número 48, con ubicación geográfica X: 472221 y Y: 2134607, Colonia Huayatlá, Delegación La Magdalena Contreras, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (2 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Magdalena Contreras (...).-----

En consecuencia, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, 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. Al respecto, mediante el escrito de fecha 09 de junio de 2017, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia sin presentar documento alguno que lo acredite, manifestó entre otros aspectos, que recientemente no se han ejecutado trabajos de construcción en el lugar, asimismo refiere que no se ha ejecutado algún derribo de arbolado.-----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique los tres niveles de altura, que actualmente ostenta el inmueble.-----

En este sentido, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó mediante el oficio INVEADF/DVMAC/4257/2018 de fecha 07 de mayo de 2018, que el día 20 de abril de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1111/2018, y que las constancias derivadas de dicha acción fueron remitidas a la Dirección Calificadora "A" de ese Instituto para su legal calificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por tres niveles, incumple la zonificación directa aplicable H/2/30/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad restringida una vivienda cada 500 m² de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique los niveles ejecutados en el inmueble, aunado al hecho de que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales.-----

De las evidencias, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1111/2018, 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 medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----



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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 01 de junio y 25 de octubre, ambos de 2017, se constató un inmueble en proceso de construcción y posteriormente en etapa de acabados hasta su ocupación en 3 niveles de altura, sin letreo que ostentará algún dato del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto. -----

Derivado de lo anterior, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, 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. Al respecto, mediante el escrito de fecha 09 de junio de 2018, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia sin presentar documento alguno que lo acredite, manifestó entre otros aspectos, que recientemente no se han ejecutado trabajos de construcción en el lugar, asimismo que no se ha ejecutado algún derribo de arbolado. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia, por lo que mediante el oficio MACO-4/647/2017 de fecha 16 de junio de 2017, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio investigado. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación La Magdalena Contreras, ordenar 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 cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente; mediante oficio MACO-2-D1B/498/2018, de fecha 02 de abril de 2018, informó que se realizó el procedimiento de verificación DLMC/DJ/SVR/CE-264/2017, mismo que se encuentra en substanciación. -----

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 ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación La Magdalena Contreras, substanciar el procedimiento administrativo DLMC/DJ/SVR/CE-264/2017, 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 medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes 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 La 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, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con tres niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de La Magdalena Contreras, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



3. En materia de Ambiental (derribo de arbolado).

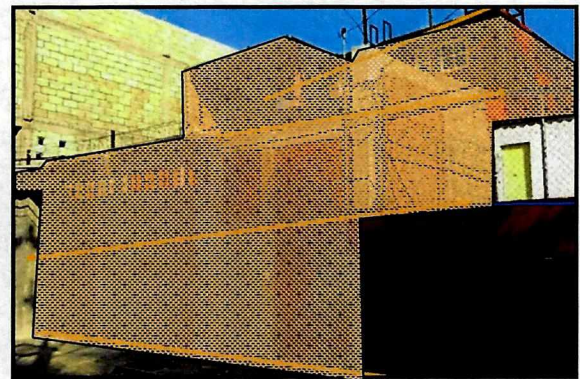
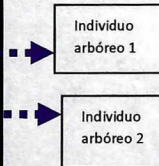
A través los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 01 de junio y 25 de octubre, ambos de 2017, al inmueble objeto de denuncia, no se constató el derribo de individuos arbóreos en el sitio. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia manifestó que en el inmueble no se han realizado trabajos de poda y/o derribo de individuos arbóreos.-----

No obstante lo anterior, del comparativo realizado por el personal adscrito de esta Subprocuraduría a las imágenes del histórico del sistema de Google Earth correspondientes al mes de febrero del año 2017, se desprende que al interior del predio objeto de investigación se localizaban en pie dos individuos arbóreos, situación que a la fecha no prevalece, por lo que se evidencia que estos fueron retirados.-----



Toma aérea del mes de febrero del año 2017, obtenida a través de google earth, en la que se aprecian en pie dos individuos arbóreos al interior del predio objeto de denuncia



Toma fotográfica, obtenida a través del reconocimiento de hechos de fecha 25 de octubre de 2017, a través de la cual se identifica un proyecto constructivo desplantado en la totalidad del predio, sin individuos arbóreos al interior del predio objeto de denuncia

Al respecto, mediante el oficio MACO-6/620/2017 de fecha 06 de julio de 2017, la Dirección General de Medio Ambiente y Ecología de la Delegación La Magdalena Contreras, informó que una vez realizada una búsqueda en los archivos de esa Dirección, no se encontró tramite y/o gestión alguna para la autorización del derribo de arbolado en el domicilio objeto de denuncia.-----

En conclusión, del comparativo de las imágenes obtenidas a través del sistema de Google Earth en las que se evidencia la existencia de 2 individuos arbóreos en pie en el predio investigado y de las placas fotográficas obtenidas mediante el reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en sitio fueron retirados 2 individuos arbóreos sin contar con autorización alguna, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección e imponer las sanciones correspondientes.-----

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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Ocote número 48, Colonia Huayatlá, Delegación La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de La Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación H/2/30/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad restringida una vivienda cada 500 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique un proyecto constructivo de tres niveles de altura. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 01 de junio y 25 de octubre, ambos de 2017, se constató la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura, actualmente totalmente ejecutado y habitado, sin letreo que ostente algún dato del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1111/2018, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras substanciar el procedimiento administrativo DLMC/DJ/SVR/CE-264/2017, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano La 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, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con tres niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Del comparativo de imágenes obtenidas a través del sistema de Google Earth con las placas fotográficas del predio investigado, obtenidas mediante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Entidad, se desprende que en sitio fueron retirados 2



Expediente: PAOT-2017-1292-SOT-562

individuos arbóreos sin contar con autorización alguna, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar visita de inspección e imponer las sanciones correspondientes.-----

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 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: -----

----- 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 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, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación La Magdalena Contreras y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/IGP/MRC/CBLG

