



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-34-SOT-31

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2023

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, 51 y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-AO-34-SOT-31, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de abril de 2022, se emitió el acuerdo por parte de la Titular de esta Procuraduría, a través del cual instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por la construcción que se realiza en Calle Gardenia número 23, Colonia el Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras.

Para la atención de la investigación de oficio, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó documentación a las partes, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades correspondientes, en términos de los artículos 5 fracciones IV, V, VI, VII, XII, 15 BIS 4 fracciones I, II, III y V, 18, 23, 25 fracciones I, III, IV y VIII 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) y construcción (ampliación), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para 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 (ampliación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras publicado en el Diario Oficial de la Ciudad de México el 28 de enero de 2005, al predio ubicado en Calle Gardenia número 23, Colonia el Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC 3/30/R (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-34-SOT-31

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Gardenia número 23, Colonia el Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos objeto de investigación, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, de los cuales el último nivel se encuentra en proceso de construcción, como se muestra a continuación:



Fuente: PAOT

Al respecto, es de señalar que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de obra del proyecto que se realiza en el predio de interés, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente mediante el cual acreditará la legalidad de la obra. Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble, presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, mediante el cual realizó diversas manifestaciones anexando las siguientes documentales:

1. Hoja de Acreditación de Crédito Inicial con ID de Mejoramiento 204434, para el crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-17-194-0115.
2. Firma de contrato de apertura de crédito de fecha 13 de octubre de 2016, con ID de Mejoramiento 204434.
3. Finiquito del ejercicio con ID de Mejoramiento 204434, en el que se señala lo siguiente:
 - Se realizó demolición de vivienda con 2 niveles de losa en un área de 37.50 m² por nivel, para crear área libre.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-34-SOT-31

- Se realizó la demolición de muros y losa de vivienda de primer nivel, para construir vivienda nueva progresiva. -----
 - Se realizó la demolición de cubo de escalera en segundo nivel. -----
 - Se construyeron cimientos, complementando la cimentación existente. -----
 - Se construyó vivienda nueva progresiva en obra negra, muros, castillos, cadenas y 72.60 m² de losa en primer nivel. -----
4. Diseño de la mejora para sótano y primer nivel, de fecha 14 de noviembre de 2016. -----
 5. Bitácora de obra en la que se señala que el periodo para la ejecución de la obra será a partir del día 15 de marzo de 2017 y hasta el día 13 de junio de 2017. -----
 6. Hoja de acreditación de crédito complementario para el crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-17-194-0115. -----
 7. Bitácora de obra en la que se señala que el periodo para la ejecución de la obra será a partir del día 14 de julio de 2018 y hasta el día 12 de septiembre de 2018. -----
 8. Reporte fotográfico de las áreas intervenidas en el primer nivel. -----
 9. Hoja de acreditación inicial para el crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-194-0031. -----
 10. Hoja de acreditación complementario para el crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-194-0031. -----
 11. Constancia de inscripción CC-2019-212114, de fecha 16 de diciembre de 2019, en la que se señala que se da inicio a los trabajos del programa de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el reglamento de construcciones para el distrito federal vigente, en su título cuarto, capítulo III, artículo 62, inciso "I". -----
 12. Reporte fotográfico de los trabajos ejecutados en el segundo nivel. -----
 13. Finiquito del ejercicio del crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-17-194-0115, en el que se señala lo siguiente: -----
 - Se realizaron trabajos de demolición de aplanados y muros, así como construcción de columnas para refuerzo estructural de los muros, con zapatas, dados y columnas, aplanado de muros perimetrales y fachada interior, construcción de muro de block en muro perimetral, construcción de marquesina a dos aguas en fachada de sótano. -----
 14. Bitácora de obra en la que se señala que el periodo para la ejecución de la obra será a partir del día 09 de octubre de 2019 y hasta el día 10 de enero de 2020. -----
 15. Finiquito del ejercicio de sustentabilidad del crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-17-194-0115, en el que se señala que se realizó la reubicación de tinaco, el suministro en instalación de base de perfiles de acero, así como el suministro e instalación de calentador solar, w.c. sistema duo y calentador de paso. -----
 16. Levantamiento de construcción existente, en la que se señala el área a intervenir. -----
 17. Firma de contrato de apertura del crédito VNP-I-PA-080121-194-0031. -----
 18. Constancia de inscripción CI-2018-212114, de fecha 09 de octubre de 2018, para el crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-194-0031, en la que se señala que se da inicio a los trabajos del programa de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el reglamento de construcciones para el distrito federal vigente, en su título cuarto, capítulo III, artículo 62, inciso "I", con fecha de inicio 12 de octubre de 2018 y 09 de febrero de 2019. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-34-SOT-31

19. Bitácora de obra, en la que se señala que el periodo para la ejecución de la obra será a partir del día 05 de abril de 2021 y hasta el 05 de agosto de 2021. -----
20. Finiquito del ejercicio del crédito VNP-I-PA-080121-22-194-0004, en el que se señala que se construyó vivienda nueva progresiva en el tercer nivel, se construyeron castillos, muros, cadenas intermedias, cadenas y trabes de cerramiento así como 72.00 m² de losa. -----
21. Diseño de la mejor del tercer nivel. -----
22. Finiquito del ejercicio del crédito VNP-I-PA-080121-22-194-0004, en el que se señala que se realizaron trabajos de instalación eléctrica, ranurado en muros, colocación de ductos y chalupas, cableado e instalación de apagadores y contactos, se aplanaron muros y plafones en sala, cocina, comedor y dos recamaras y se realizó el suministro e instalación de base para tinaco y la instalación hidráulica en baños y cocina. -----
23. Bitácora de obra del ejercicio del crédito VNP-I-PA-080121-22-194-0004, en la que se señala que el periodo para la ejecución de la obra será a partir del 31 de enero de 2022 y hasta el 29 de abril de 2022. -----
24. Reporte fotográfico de la intervención inicial, intermedia y final en el tercer nivel. -----
25. Constancia de inscripción CC-2021-227483 de fecha 31 de enero de 2022, para el crédito con número de folio VNP-I-PA-080121-22-194-0004, en la que se señala que se da inicio a los trabajos del programa de mejoramiento de vivienda conforme a lo dispuesto en el reglamento de construcciones para el distrito federal vigente, en su título cuarto, capítulo III, artículo 62, inciso "l", con fecha de inicio 31 de enero de 2022 al 29 de abril de 2022. -----

En esas consideraciones, a fin de corroborar la legalidad de las documentales presentadas, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto a desarrollar en el domicilio de interés es financiado por ese Instituto, remitiendo el soporte documental con el que se acrediten los trabajos. Al respecto, mediante oficio DEO/CMV/001956/2022, la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda de ese Instituto, informó que para el domicilio ubicado en calle Gardenia número 23, Colonia El Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, localizó información de tres financiamientos iniciales en la modalidad de Vivienda Nueva Progresiva, así como cuatro créditos complementarios y uno de sistemas de sustentabilidad, los cuales han concluido su ejercicio describiéndolos de la siguiente manera: --

Primer financiamiento:

- Crédito inicial con folio VNP-I-PA-080121-17-194-0115, ID 204434 para construcción de Vivienda Nueva Progresiva en primer nivel.
- Crédito complementario para acabados básicos económicos para cableado de instalación eléctrica, instalaciones hidrosanitarias, aplanados en muros, plafones y boquillas, suministro y colocación de loseta. -----
- Crédito complementario para obra externa, con que se realizaron trabajos de demolición parcial de aplanados y muros perimetrales en patio, así como la construcción de columnas para refuerzo estructural de dichos muros, aplanados de muros perimetrales y fachada interior, construcción de complemento de muro perimetral de block y marquesina a dos aguas en fachada interior. -----
- Línea de financiamiento para sistemas de sustentabilidad, reubicación de tinaco, suministro y colocación de calentador solar y de paso. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-34-SOT-31

Segundo financiamiento: -----

- Crédito inicial para la construcción de Vivienda Nueva Progresiva en segundo nivel, módulo de escalera y muro envolvente. -----
- Crédito complementario para acabados básicos económicos para cableado de muros, plafones y boquillas, suministro y colocación de loseta. -----

Tercer financiamiento: -----

- Crédito inicial para la construcción de Vivienda Nueva Progresiva en tercer nivel. -----
- Crédito complementario para acabados básicos económicos para cableado de instalación eléctrica, instalaciones hidrosanitarias, firme de concreto, aplanados en muros, plafones y boquillas, suministro e instalación de tinaco. -----

Por otro lado, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, ejecutó procedimiento de verificación, mismo que fue inejecutado el día 09 de septiembre de 2022, bajo el número de expediente LMC/DGJyG/DEAJ/SVAR/CE-270/2022, en razón de que el visitado contaba con documentación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para la obra objeto de verificación. -----

En esas consideraciones, se tiene que la edificación de 3 niveles realizada en el predio ubicado en Calle Gardenia número 23, Colonia el Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, se realizó al amparo del Programa de Vivienda Progresiva a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, misma que se encuentra dentro de los supuestos que no requiere contar con Registro de Manifestación de Construcción o alguna Licencia de Construcción Especial, de conformidad con el artículo 62, inciso I del Reglamento de Construcciones 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, 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

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, al predio ubicado en Calle Gardenia número 23, Colonia el Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC 3/30/R (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de denuncia, se identificó un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, de los cuales el último nivel se encuentra en proceso de construcción. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-AO-34-SOT-31

3. La obra de 3 niveles ejecutada en el predio ubicado en Calle Gardenia número 23, Colonia el Toro, Alcaldía La Magdalena Contreras, se realizó al amparo del Programa de Vivienda Progresiva a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que no requirió tramitar algún Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial para dichos trabajos. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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. -----