



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3884-SOT-856

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2024**

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-2021-3884-SOT-856, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 12 de agosto 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Asunción número 86, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó visita de verificación a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, VII, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Ley Ambiental de Protección a la



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3884-SOT-856

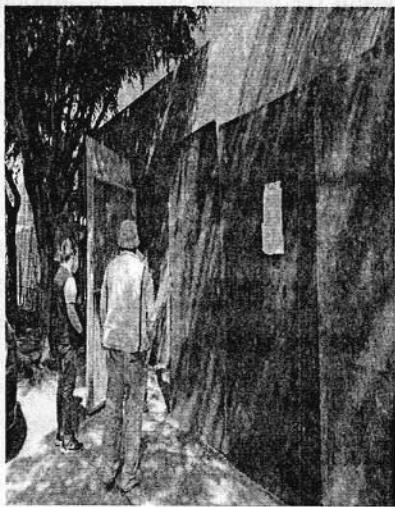
Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

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 Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de enero de 2005, al predio ubicado en calle Asunción número 86, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación HC 2/50/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno).

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio ubicado en calle Asunción número 86, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar inicialmente que se observó un predio delimitado con tapiales de madera, sobresalía una barda con características físicas de reciente ejecución, la puerta principal se encontraba abierta identificando un inmueble de un nivel de reciente construcción:



Sobre el particular, se notificó oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende, con la finalidad de que realice las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditará la

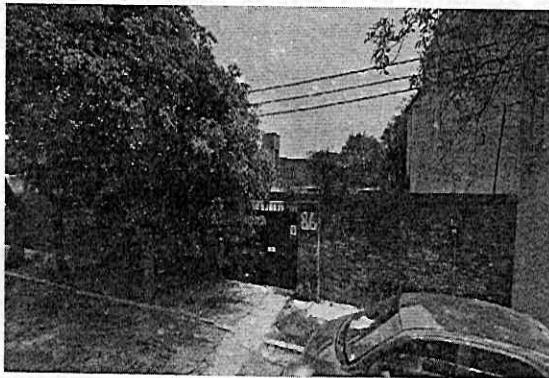


EXPEDIENTE: PAOT-2021-3884-SOT-856

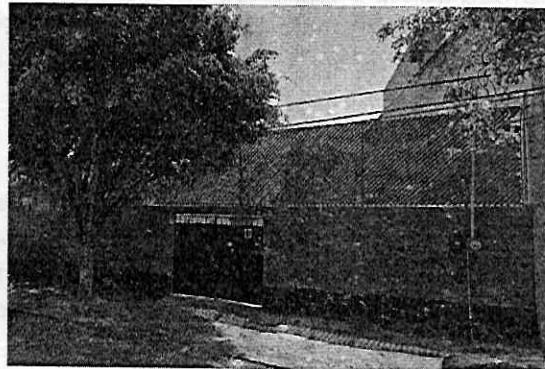
legalidad de las actividades que realiza. Al respecto, quienes se ostentaron como poseedoras del predio, ingresaron escrito ante esta Entidad en el que señalaron que el predio denunciado se lo adjudicaron por herencia encontrándose en proceso de regularización, por lo que al momento no contaban con título de propiedad, siendo que las modificaciones hechas mediante la ampliación a la construcción, se procederían a regularizar ante la Alcaldía. -----

Por lo anterior, en tiempo y forma se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, en cuanto hace a que no se realicen construcciones sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, e imponer las medidas y sanciones correspondientes, sin que se haya obtenido respuesta. -----

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; realizó la búsqueda del predio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó el historial de imágenes a pie de calle del inmueble denunciado, constatando que **desde abril de 2015 y al menos hasta mayo de 2019**, al fondo del predio se observa un inmueble de un nivel, como a continuación se muestra: -----



Abril 2015

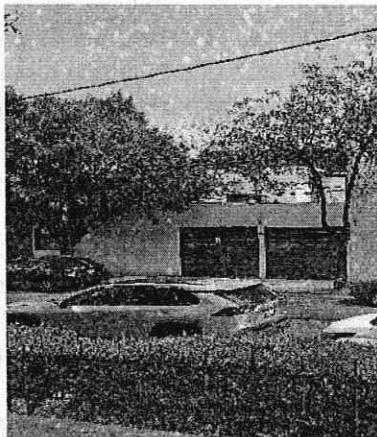


Mayo 2019

Ahora bien, de la última diligencia realizada se constató que en el predio denunciado se encuentra una obra de dos niveles, por lo que se asume que los trabajos objeto de investigación continuaron sin que para ello se contara con la manifestación de construcción correspondiente, desconociendo además que la obra ejecutada se apegue a las densidades permitidas en cumplimiento de lo previsto en el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se anexan imágenes para mejor referencia. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3884-SOT-856



adentro las autoridades únicamente  
determinaron que el edificio  
que se denunció no es de  
el cual se realizó una modificación  
en su estructura.

Si se observa en el dividido 46 y  
en su parte posterior se observan  
y señalan las señales de demolición  
y demolición en predio, se observa

que se realizó una modificación en su  
estructura.

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el inmueble ubicado en calle Asunción número 86, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se llevaron a cabo trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un 2do nivel sin contar con las autorizaciones correspondientes, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ya que para poder construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, como refirió la persona denunciante.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, enviar copia certificada de la resolución que al efecto se haya emitido con motivo de la visita de verificación solicitada por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300/01453/2022, indicando las sanciones que resultaron procedentes.

## 2. En materia ambiental (derribo de arbolado).

Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119 establece que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, en su caso, se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo.

Por otro lado, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constató el derribo y/o afectación de arbolado y las poseedoras del predio, mediante escrito presentado ante esta Subprocuraduría



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3884-SOT-856

manifestaron que no realizaron ninguna afectación al arbolado, anexando imágenes en las que se observa que el proyecto de obra se ajustó con el arbolado, como a continuación se muestra:



En esas consideraciones, de las diligencias realizadas no se constató el derribo y/o afectación de arbolado, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia.

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. Al predio ubicado en calle Asunción número 86, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, le aplica la zonificación HC/2/50/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno)
2. En el inmueble denunciado se realizaron trabajos de construcción, consistentes en la ampliación del 2do nivel y modificación de la fachada, mismos que no contaron con los permisos correspondientes conforme a lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que las poseedoras así lo informaron a esta Entidad.
3. En tiempo y forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-1453-2022, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, instrumentar visita de verificación en el



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3884-SOT-856

predio objeto de investigación e imponer las sanciones aplicables por iniciar una obra de ampliación sin contar con los permisos correspondientes, por lo que le corresponde a dicha Dirección enviar la resolución que al efecto haya emitido con motivo de la verificación solicitada, indicando las sanciones que se impusieron en razón de los incumplimientos evidenciados. -----

4. En materia ambiental, de las diligencias realizadas no se constató el derribo y/o afectación de arbolado, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos. -----

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 y a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía La 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JSP/JDN/GASS