



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4523-SOT-972

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 2022**

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 y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-4523-SOT-972, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 09 de septiembre de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata número 498, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Es importante señalar que 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. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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. -----



UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 13 de septiembre de 2021 realizó una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), levantando Acta Circunstanciada en la que se asentó que se identificó que el inmueble relacionado con la investigación se ubica en **Calle Subida de San Bernabé número 498**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras. -----

Por otra lado, de las visitas de verificación realizadas por personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras, quien se ostentó como propietario del inmueble proporcionó Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 75639-151GUEL21D, de fecha 08 de diciembre de 2021, en el que se desprende que el inmueble se ubica en **Calle Subida de San Bernabé manzana 81 lote 19**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras, asimismo, proporcionó Aviso de para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio MCAVAP2022-04-2200344723, para el establecimiento con giro de venta de alimentos para mascotas en el domicilio ubicado en **Calle Subida de San Bernabé número 162**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras. -----

Por lo que para efectos de la presente se entiende que los hechos denunciados se ubican en Calle Emiliano Zapata o **Subida San Bernabé manzana 81 lote 19 o número 498 o número 162**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 155_081_19. -----

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 (uso de suelo), construcción y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras. -----

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/R** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre y densidad R una vivienda cada 500 m2 de terreno), en donde solo se permite el uso de suelo para **habitacional unifamiliar, plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales y gubernamentales, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil, estacionamientos públicos, privados y pensiones, y planta de tratamiento de agua residual.** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4523-SOT-972

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con dos accesorias de reciente construcción, sin advertir las actividades que se realizan en ellas. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante, diligencia de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, a efecto de que informara el uso que se ejerce en las dos accesorias. Al respecto, dicha persona informó que a una de ellas se le da uso de venta de alimentos para mascotas y a la otra de bodega. -----

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se hay desahogado dicho requerimiento. -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el uso de suelo para bodega y venta de artículos para mascota en cualquier superficie a ocupar del inmueble se encuentra prohibido. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección de Asuntos Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía La Magdalena Contreras ejecutar visita de verificación en materia de uso de suelo, así como imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. Al respecto, la Subdirección de Verificación Administrativa adscrita a esa Dirección General informó que personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito a esa Unidad administrativa ejecutó el día 22 de abril de 2022 visita de verificación en materia de uso de suelo, no obstante, fue inejecutada toda vez que quien se ostentó como propietario del inmueble proporcionó Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 75639-151GUEL21D, de fecha 08 de diciembre de 2021, en el que se desprende que el inmueble se ubica en Calle **Subida de San Bernabé manzana 81 lote 19**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras, es decir, un inmueble diverso al investigado razón por la cual no se ejecutó la visita de verificación. -----

Subsiguientemente, esa Subdirección informó que personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito a esa Unidad administrativa ejecutó segunda visita de verificación el día 22 de abril de 2022, no obstante, fue inejecutada toda vez que quien se ostentó como propietario del inmueble proporcionó Aviso de Funcionamiento de Establecimiento Mercantil de con Giro de Bajo Impacto con folio MCAVAP2022-04-2200344723, para el establecimiento con giro de venta de alimentos para mascotas en el domicilio ubicado en Calle **Subida de San Bernabé número 162**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras, es decir, en domicilio diverso al investigado razón por la cual no se ejecutó la visita de verificación. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el funcionamiento de una bodega y de venta de artículos para mascotas en las accesorias, asimismo, se constató letreros con la leyenda de "Se renta". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4523-SOT-972

En conclusión, si bien durante las visitas de verificación se constataron las actividades de bodega y venta de artículos para mascotas, durante el último reconocimiento de hechos se desprende que dichas actividades dejaron de existir. -----

2. En materia de construcción (remodelación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con dos accesorias de reciente construcción. -----

En este sentido, 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; en fecha 27 de septiembre de 2021, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, se constató un predio delimitado por una barda perimetral de fachada color blanco, con dos accesos uno peatonal y uno vehicular. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Fotografía: Imagen de Google maps julio 2019.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado, sin que a la fecha de la emisión de la presente se hay desahogado dicho requerimiento. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4523-SOT-972

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, razón por la cual solicitó a la Subdirección de Verificación Administrativa de la Alcaldía La Magdalena Contreras ejecutar visita de verificación en materia de construcción. -----

Paralelamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de esa Alcaldía informar si cuenta con procedimiento de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha haya informado al respecto. -----

Corresponde a la Alcaldía La Magdalena Contreras, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Cabe señalar que del 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 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 inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata o **Subida San Bernabé manzana 81 lote 19 o número 498 o número 162**, Colonia El Rosal, Alcaldía La Magdalena Contreras, con cuenta catastral 155_081_19, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, le corresponde la **H/3/30/R** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre y densidad R una vivienda cada 500 m2 de terreno), en donde **solo se permite el uso de suelo para habitacional unifamiliar, plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales y gubernamentales, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil, estacionamientos públicos, privados y pensiones, y planta de tratamiento de agua residual.** -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría y de la información proporcionada por la persona denunciante, se constató el funcionamiento de una tienda de venta de alimento para animales y una bodega, no obstante en el último reconocimiento de hechos estas actividades dejaron de existir. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel con dos accesorias de reciente construcción. -----
4. Los trabajos de construcción no contaron con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4523-SOT-972

5. Corresponde a la Alcaldía La Magdalena Contreras, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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. -----

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 y VI, 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 a 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WFB/EARG