



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1888-SOT-415

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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1888-SOT-415, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de abril de 2021 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la denuncia ciudadana, misma que se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 2639, Colonia San Bernabé Ocoatepec, Alcaldía Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 fracción XIII, 25 fracciones I, III, V, 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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. -----



Expediente: PAOT-2021-1888-SOT-415

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, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Magdalena Contreras, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 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: -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción.

De conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Por otra parte, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **HC/2/30/R** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad restringida: 1 vivienda cada 500.00 m² de la superficie del terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, material de obra, ni letrero con datos de obra, por otra parte, cabe señalar que se identificó la proyección de varillas sobre los castillos del nivel que está bajo nivel medio de banquetta, sin que estas tuvieran estribos. Es importante mencionar que dicho inmueble presenta afectaciones en sus acabados a causa de intemperismo. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble 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 escrito ingresado en esta Procuraduría el día 22 de diciembre de 2021, una persona quien omitió ostentarse en alguna calidad, realizó diversas manifestaciones, entre ellas "(...) **NO SE ESTAN REALIZANDO TRABAJOS DE**



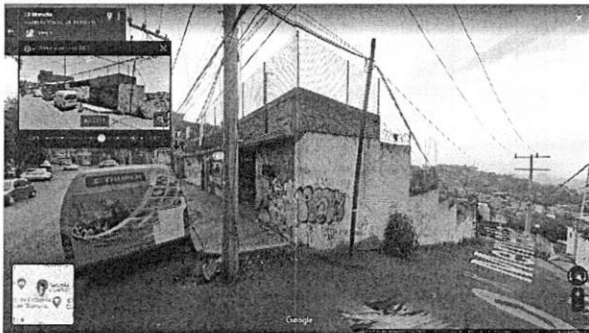
Expediente: PAOT-2021-1888-SOT-415

CONSTRUCCIÓN QUE SE REFIERAN A AMPLIACIONES, MODIFICACIONES O REPARACIONES (...) lo que si estamos realizando son labores de limpieza, reparación de goteras, resane y pintura, actividades estas que cada año llevamos a cabo en el inmueble (...)", sin presentar documentación alguna. -----

Por su parte, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-4528-2021 de fecha 29 de noviembre de 2021, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, documentación que ampare trabajos de construcción para el predio objeto de denuncia. **Sin que se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad.** -----

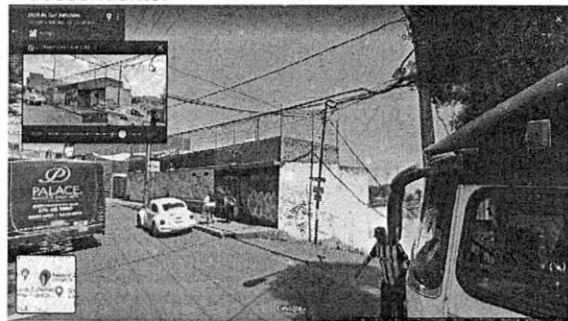
En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de los reconocimientos de hechos, así como de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, así como del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las que se observó que **desde junio de 2017 hasta diciembre de 2021, el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 niveles en pendiente descendente, sin observar ampliaciones, modificaciones o demoliciones en el mismo, mientras que en mayo de 2022 se observa pintura reciente en fachada.** -----

Imagen No. 1 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 niveles en pendiente descendente.



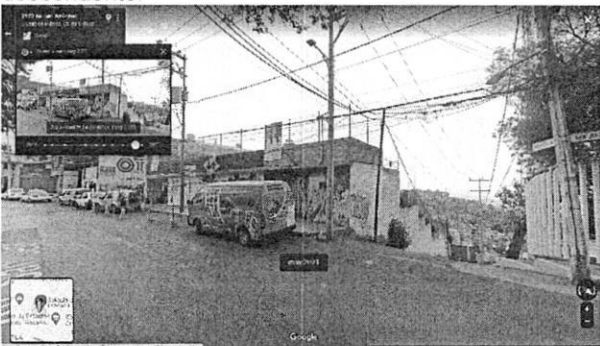
Fuente: captura de Street View de junio de 2017

Imagen No. 2 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 niveles en pendiente descendente.



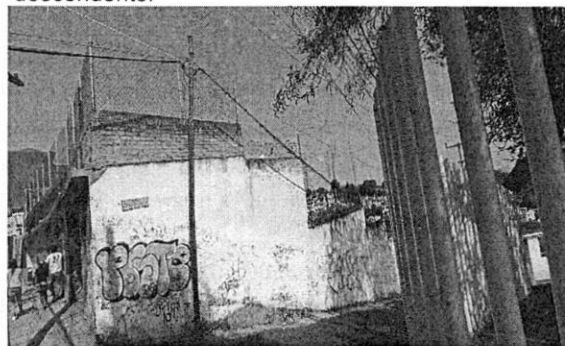
Fuente: captura de Street View de noviembre de 2018

Imagen No. 3 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 niveles en pendiente descendente.



Fuente: captura de Street View de mayo de 2021

Imagen No. 4 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 niveles en pendiente descendente.

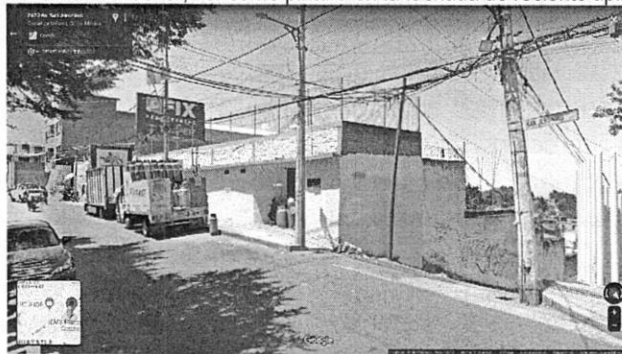


Fuente: PAOT- Reconocimiento de hechos 9 de diciembre 2021



Expediente: PAOT-2021-1888-SOT-415

Imagen No. 5 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 niveles en pendiente descendente, así como pintura en la fachada de reciente aplicación.



Fuente: captura de Street View de mayo de 2022

En el análisis multitemporal, se observó que en el periodo que comprende de junio de 2017 a diciembre de 2021, el inmueble objeto de denuncia aparentemente se encuentra en las mismas condiciones, hasta el mes de mayo de 2022, se observó la aplicación de pintura en la fachada. -----

En conclusión respecto a las materias investigadas, derivado del reconocimientos de hechos, se concluye que el inmueble de mérito es preexistente y no se constató la ejecución de construcción de ningún tipo y se adecua a los niveles permitidos en la zonificación que le asigna el referido Programa Delegacional, **por lo que al momento de la emisión de la presente resolución no se advierten incumplimientos a las materias investigadas**; por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación.-----

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 predio ubicado en Avenida San Jerónimo número 2639, Colonia San Bernabé Ocotepec, Alcaldía Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación HC/2/30/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad restringida: 1 vivienda cada 500.00 m² de la superficie del terreno), de conformidad el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Magdalena Contreras. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, al momento de la diligencia no se constataron



Expediente: PAOT-2021-1888-SOT-415

trabajos de construcción, material de obra, ni letrero con datos de obra, por otra parte, cabe señalar que se identificó la proyección de varillas sobre los castillos del nivel que está bajo nivel medio de banqueta, sin que estas tuvieran estribos. Es importante mencionar que dicho inmueble presenta afectaciones en sus acabados a causa de intemperismo. -----

3. En el inmueble de mérito es preexistente y no se constató la ejecución de construcción de ningún tipo y se adecua a los niveles permitidos en la zonificación que le asigna el referido Programa Delegacional, **por lo que al momento de la emisión de la presente resolución no se advierten incumplimientos a las materias investigadas**; por lo que se actualiza lo dispuesto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar con la investigación.-----

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 VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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/EBP/JEGG