



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-1626-SOT-421

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 12 8 JUL 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-2020-1626-SOT-421, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio de 2020 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 (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Claveles número 5, Colonia Barrio de San Francisco, Alcaldía Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre 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. -----

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) y construcción (ampliación), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas



Expediente: PAOT-2020-1626-SOT-421

Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. 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, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: se permite hasta una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total de terreno). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles totalmente edificado y habitado, en cuyo acceso se observaron sellos impuestos por la Alcaldía Magdalena Contreras con número de expediente AMC/DJ/NDH/SVR/PC-055/22. -----

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. Sin que al momento de la emisión del presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-208-DEDPOT-208, de fecha 30 de junio de 2022, 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: -----

"(...)

1. Le aplica la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad R: una vivienda por cada 500.00 m² de superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de enero de 2005.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de junio de 2022, se identificó un predio delimitado por barda y zaguán de acceso sobre el cual están colocados 2 sellos de suspensión de actividades por parte de la alcaldía La Magdalena Contreras con número de expediente AMC/DJ/NDH/SVR/PC-005/2020. Al interior se desplanta un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles y cubo de escaleras el cual se encuentra totalmente edificado y habitado.
3. Del análisis de las imágenes de vista de calle correspondientes al año 2019 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos, se identificó que desde el año 2019 el inmueble estaba habitado y conformado por 3 niveles de altura y cubo de escaleras.
4. Le aplica las Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 02 Terrenos con pendiente natural el Suelo Urbano, 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y



Expediente: PAOT-2020-1626-SOT-421

Al respecto, se solicitó a la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, informar si cuenta con documentación que acredite los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio, en caso de no contar con las documentales solicitadas, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, a efecto de que instrumenten visitas de verificación en materia de construcción. -----

En respuesta, la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, mediante oficio LMC/DGODU/240/2021 de fecha 17 de noviembre de 2021, informó que para el predio de mérito no existe antecedente alguno de Manifestación de Construcción. -----

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. -----

Corresponde la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Magdalena Contreras, informar el estado que guarda el procedimiento de suspensión de actividades bajo el número de expediente AMC/05/NDH/SVR/PC-055/22 y en su caso remitir a esta Entidad la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento mencionado. -----

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 Calle Claveles número 5, Colonia Barrio de San Francisco, Alcaldía Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: se permite hasta una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles totalmente edificado y habitado, en cuyo acceso se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Magdalena Contreras con número de expediente AMC/05/NDH/SVR/PC-055/22. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, trabajadores o material de obra. -----
3. La edificación de 3 niveles con cubo de escaleras en la azotea en el predio objeto de denuncia que se ubica en el predio objeto de denuncia, si bien, no rebasa los niveles permitidos en la zonificación (H/3/50/R) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras, incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----



Expediente: PAOT-2020-1626-SOT-421

restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

5. *Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Normas de Imagen Urbana e Imagen General de la Delegación.*
6. *El inmueble preexistente se encuentra totalmente edificado y habitado, cuenta con 3 niveles de altura y cubo de escaleras, este último no es cuantificable de conformidad con la Norma General de Ordenación número 8, razón por la cual es acorde a la zonificación aplicable. (...)”-----*

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos y el análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, **respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación)**, se concluye que la edificación de 3 niveles con cubo de escaleras en la azotea en el predio objeto de denuncia **no rebasa los niveles permitidos en la zonificación H/3/50/R** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: se permite hasta una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total de terreno), **conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Magdalena Contreras.** -----

2.- En materia de construcción (ampliación).

Por otra parte, de acuerdo con 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. -----

Adicionalmente, cabe señalar que en 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.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles totalmente edificado y habitado, en cuyo acceso se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Magdalena Contreras con número de expediente AMC/05/NDH/SVR/PC-055/22. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, trabajadores o material de obra. -----

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. Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-1626-SOT-421

4. Corresponde la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Magdalena Contreras, informar el estado que guarda el procedimiento de suspensión de actividades bajo el número de expediente AMC/05/NDH/SVR/PC-055/22 y en su caso remitir a esta Entidad la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento mencionado. -----

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, 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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía 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/EBP/JEGG