

Expediente: PAOT-2017-3916-SOT-1634

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 DIC 2018

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3916-SOT-1634, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de noviembre de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, densidad de viviendas e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (afectación de la barranca Teximaloya) en los predios ubicados en Michoacán 31 y Guanajuato número 31-B colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras, cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 5 de diciembre de 2017.-----

De las documentales que integran e el expediente al rubro citado, la ubicación correcta del predio objeto de la denuncia es calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 90 de su Reglamento.-----

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: niveles, densidad de viviendas e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (afectación de la barranca Teximaloya), como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones y Ley Ambiental de Protección a la Tierra, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Magdalena Contreras.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----

1.- En materia de desarrollo urbano

a) Zonificación y densidad de viviendas

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató una construcción de diversos inmuebles de 2 y 3 niveles de altura. Se constató un letrero con los datos de la obra.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción que se realizan en el predio, por lo que mediante escrito de fecha 10 de enero de 2018, una persona quien dijo ser el apoderado legal



presentó copia simple de la Constancia de Alineamiento y número oficial folio CANO/195/16 de fecha 12 de mayo de 2016, Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMCB/018/17 con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, memoria descriptiva arquitectónica del proyecto y planos arquitectónicos. -----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **2,114.70 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMCB/018/17 con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%			
2,114.70	H3/50/MB	1,057.35	50	1,057.35	50	3,172.05	3	11

Asimismo, de las documentales que integran en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, que señala la zonificación citadas en el párrafo anterior.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. Sin embargo derivado del reconocimiento de hechos se constató una obra en proceso de varios inmuebles de 3 y 2 niveles de altura respectivamente desde la vía pública sin poder constarse el número de viviendas, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación de administración realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (Zonificación: Densidad de vivienda) a efecto de que en el predio objeto de la denuncia se apegue al número de viviendas permitidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, imponiendo en su caso las medidas y sanciones correspondientes.-----

b) Impacto urbano

Al respecto, los artículos 76 y 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México mandata que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, por alguna obra privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, el predio objeto de la denuncia cuenta con una superficie de terreno de 2,114.70 m², de lo que se desprende de la densidad de construcción que le permite la zonificación aplicable señalada en el apartado a) zonificación de la presente resolución es de 3,172.05 m² de superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta, por lo que no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen de Estudio de impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m².-----



2.- En materia de construcción (obra nueva)

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación La Magdalena Contreras cuenta para el predio ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras con Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMCB/018/17 con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 59104-151CRGU17	RMCB/018/17
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	2,114.70 m ²	2,114.70 m ²
Niveles	3	3
Superficie libre	1,057.35 m ² (50%)	1,067.34 m ² (50.47%)
Superficie de desplante	1,057.35 m ² (50%)	1,047.36 m ² (49.53%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	3,172.05 m ²	3,163.93 m ²
Número de viviendas	11	11

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras cuenta con un Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMCB/018/17 con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020 para un proyecto de 11 viviendas de 3 niveles, superficie de terreno de 2,114.70 m², superficie de desplante de 1,047.36 m² (49.53 %), área libre de 1,067.34 m² (50.47%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetas de 3,163.93 m² y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en La Magdalena Contreras.-----

2.- En materia de ambiental (afectación de la barranca Teximaloya)

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras requieren la autorización en materia de impacto ambiental, a través de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad General, toda vez que el predio objeto de la denuncia colinda con una barranca, por lo que cuenta con una Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011873/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 para un conjunto denominado "Quinta Michoacán" de 11 viviendas de 3 niveles, superficie de construcción sobre nivel de banquetas de 3,163.93 m², superficie de desplante de 1,047.36 m² (49.53%) y área libre de construcción de 1,067.34 m² (50.47%).-----

Por anterior, se considera que la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, valore la información señalada en la presente resolución y en caso de encontrar elementos suficientes previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011873/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 se haya acreditado su cumplimiento para el proyecto de obra ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras.-----

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, 90 fracción X y 94 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató una construcción de diversos inmuebles de 2 y 3 niveles de altura. Se constató un letrero con los datos de la obra.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en La Magdalena Contreras, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno). De las documentales que integran el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, que señala la zonificación referida.-----
3. Mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Subprocuraduría exhortó al propietario, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra en el predio objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción que se realizan en el predio, por lo que mediante escrito de fecha 10 de enero de 2018, una persona quien dijo ser el apoderado legal presentó copia simple de la Constancia de Alineamiento y número oficial folio CANO/195/16 de fecha 12 de mayo de 2016, Registro de Manifestación de Construcción tipo B RMCB/018/17 con vigencia del 15 de septiembre de 2017 al 15 de septiembre de 2020, para un proyecto de 11 viviendas de 3 niveles, superficie de terreno de 2,114.70 m², superficie de desplante de 1,047.36 m² (49.53 %), área libre de 1,067.34 m² (50.47%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 3,163.93 m² y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, memoria descriptiva arquitectónica del proyecto y planos arquitectónicos, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en La Magdalena Contreras Asimismo la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación La Magdalena Contreras corroboró la documteación citada.-----
4. El predio ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, mismo que se apega a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. Sin embargo, derivado del reconocimiento de hechos se constató una obra en proceso de diversos inmuebles de 3 y 2 niveles de altura respectivamente desde la vía pública sin poder constarse el número de viviendas, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación de administración realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (Zonificación: Densidad de vivienda) a efecto de que en el predio objeto de la denuncia se apegue al número de viviendas permitidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 59104-151CRGU17 con fecha de expedición 14 de septiembre de 2017, imponiendo en su caso las medidas y sanciones correspondientes.-----
5. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras requieren autorización en materia de impacto ambiental, a través de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad General, toda vez que el predio objeto de la denuncia colinda con una barranca, por lo que cuenta con una Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011873/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 para un conjunto denominado "Quinta Michoacán" de 11 viviendas de 3 niveles,



Expediente: PAOT-2017-3916-SOT-1634

superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 3,163.93 m2, superficie de desplante de 1,047.36 m2 (49.53%) y área libre de construcción de 1,067.34 m2 (50.47%).-----

6. Se considera que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valore la información señalada en la presente resolución y en caso de encontrar elementos suficientes previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011873/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017 para el proyecto de obra ubicado en calle Michoacán número 44, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía La Magdalena Contreras, solicite a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría realizar acciones de inspección. -----

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, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EL UNMBC/AOMP

