



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2778-SOT-707

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2022

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenido en el expediente número **PAOT-2022-2778-SOT-707**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de mayo del 2022, 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 construcción (obra nueva) respecto del predio ubicado en la Avenida Acueducto de Guadalupe número 511, Colonia Santa Isabel Tola, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de junio del 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente Gustavo A. Madero, al predio ubicado en Avenida Acueducto de Guadalupe número 511, Colonia Santa Isabel Tola, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HO/4/30/A (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno). -----

Aunado a lo anterior el predio se ubica en Área de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Aviso de Intervención o Dictamen Técnico, según sea el caso por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2778-SOT-707

A mayor abundamiento, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que respecto del predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación Uso del Suelo número de folio 3858-151COJU22 expedido el día 25 de febrero de 2022, en el que se asienta que al inmueble investigado le corresponde la zonificación HO/4/30/A (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno) y que de acuerdo con la superficie del predio (937 m²) se permite la construcción de 28 viviendas en 4 niveles máximo de altura, considerando 281.10 m² de área libre, que corresponde al 30% de la superficie total del inmueble y 655.90 m² de superficie de desplante que corresponde al 70% de la superficie total del inmueble. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el predio de mérito se exhibe un letrero que contiene la siguiente información "(...) *Cedula de Publicitación Vecinal* (...)", del cual se desprende que en el predio se pretende la construcción de 24 viviendas y un local comercial en 4 niveles de altura, no obstante lo anterior, durante dicha diligencia no se constataron trabajos de construcción, ni persona alguna al interior del inmueble. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si respecto del inmueble investigado cuenta con antecedentes respecto a la emisión de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial de Construcción. Al respecto, la referida Dirección informó que después de realizar una búsqueda en sus archivos, se localizó el trámite de Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal con folio 0032/2022 y Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 0637/2020. -----

Del análisis de las documentales antes referidas, se desprende que la Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal con folio 0032/2022, se pretende la construcción de 24 viviendas y un local comercial en planta baja, en 4 niveles de altura y que de acuerdo con la solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial, se emitió la respectiva constancia con número de folio 637/2020, en la cual se le asigna al inmueble el número oficial 511 de Avenida Acueducto de Guadalupe, Colonia Santa Isabel Tola, Alcaldía Gustavo A. Madero. ----

Dicho lo anterior, preventivamente se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutar visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, la referida Dirección, informó que fecha 21 de julio de 2022, realizó la inspección ocular, en el predio que nos ocupa, sin embargo en el mismo no se realiza ningún tipo de intervención o trabajos de construcción. -----

En conclusión, del análisis de la información antes descrita se colige que en el inmueble de mérito no se realizan trabajos de construcción y/o intervención, ya que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató ningún tipo de trabajo, situación que se robustece con lo informado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero y si bien se cuenta con la Solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal con folio 0032/2022, dicho trámite únicamente se trata de un requisito para la obtención de un Registro de Manifestación, por lo que se traduce en una expectativa de derecho y no así una autorización, razón por la cual al momento de la emisión del presente instrumento el inmueble no requiere Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2778-SOT-707

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. Al predio ubicado en Avenida Acueducto de Guadalupe número 511, Colonia Santa Isabel Tola, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HO/4/30/A (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno), adicionalmente se ubica en Área de Conservación de Conservación Patrimonial, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma número 4 de Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Aviso de Intervención o Dictamen Técnico, según sea el caso por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. El predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación Uso del Suelo número de folio 3858-151COJU22 expedido el día 25 de febrero de 2022, en el que se hace constar que al mismo le corresponde la zonificación HO/4/30/A (Habitacional con Oficinas, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno) y que de acuerdo con la superficie del predio (937 m²) se permite la construcción de 28 viviendas en 4 niveles máximo de altura, considerando 281.10 m² de área libre, que corresponde al 30% de la superficie total del inmueble y 655.90 m² de superficie de desplante que corresponde al 70% de la superficie total del inmueble, de acuerdo con lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se no se constataron trabajos de construcción ni ningún tipo de intervención en el inmueble, situación que corroboro la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero.-
4. De acuerdo a los documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que para el inmueble investigado se Solicitudo de Constancia de Publicitación Vecinal con folio 0032/2022, de la cual se desprende que se pretende la construcción de 24 viviendas y un local comercial en planta baja, en 4 niveles de altura, sin embargo, dicho trámite únicamente se trata de un requisito para la obtención de un Registro de Manifestación, por lo que se traduce en una expectativa de derecho y no así una autorización, razón por la cual al momento de la emisión del presente instrumento el inmueble no requiere Dictamen Técnico de Área de Conservación Patrimonial por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2778-SOT-707

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

TERCERO.- 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. -----

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

ICP/RAGT/LDCM