



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-2638-SOT-579
y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2638-SOT-579 y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2021-2638-SOT-579

En fecha 01 de junio de 2021, fue remitida mediante correo electrónico 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, 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 (uso de suelo), construcción (ampliación y fusión de predios) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Fernando Amilpa número 2, colonia CTM El Risco, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de julio 2021.

PAOT-2021-5664-SOT-1203

En fecha 04 de noviembre de 2021, fue presentada vía telefónica 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Fernando Amilpa número 2, colonia CTM El Risco, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de noviembre 2021.

Así mismo, 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 y 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-2638-SOT-579
y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203**

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 las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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. -----

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 (ampliación y fusión de predios) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la tierra, ambas de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación y fusión de predios)

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 en Gustavo A. Madero, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/20/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de riesgo en el Programa Delegacional, previo al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la entonces Dirección General de Protección Civil, hoy la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, y el área de Protección Civil de la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación de un tercer nivel a base de perfiles metálicos y losacero así como la modificación del inmueble preexistente sin constatar datos del Registro de Manifestación de Construcción y posteriormente sellos de clausura impuestos la Alcaldía, sin constatar la fusión de predios. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-2638-SOT-579
y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203**

Refuerza lo anterior lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, quien 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 23 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, observó que desde abril de 2019 el inmueble contaba con dos niveles, que en marzo de 2021 empezaron a realizar los trabajos de ampliación de un tercer nivel y que en fecha 05 de mayo de 2022 se realizó la ampliación vertical de un tercer nivel. -----

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



Google Maps, abril de 2019.



Google Maps, marzo de 2021.



Reconocimiento de hechos de fecha 18 de junio de 2022.



Reconocimiento de hechos de fecha 05 de mayo de 2022.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2638-SOT-579
y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203

Es importante señalar, que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de este ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así mismo, el artículo 234 del mencionado Reglamento, establece que las obras de ampliación sólo podrán ser autorizadas si los Programas permiten el uso del suelo, la densidad y/o intensidad de ocupación del suelo y además, se cumpla con los requerimientos establecidos en la Ley y este Reglamento. El propietario o poseedor, que cuente con el certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, no podrá ampliar la superficie de uso acreditada.

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-726-2021, notificado en fecha 08 de julio de 2021, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra. Al respecto, quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante escrito de fecha 22 de julio de 2021, manifestó lo siguiente:

"(...) DICHO PREDIO FUE ADQUIRIDO EL 30 DE MAYO DE 2021 (...) DICHO INMUEBLE SE ENCONTRABA EN OBRA NEGRA SIN TERMINAR EN EL SEGUNDO NIVEL AL MOMENTO DE SU COMPRA, POR LO QUE SE PROCEDIÓ A TERMINAR DICHA OBRA NEGRA, YA QUE ESTE HECHO ESTABA DETERIORANDO LOS PISOS INFERIORES POR LAS LLUVIAS RECIENTE, ASÍ TAMBIÉN SE ESTÁ APROVECHANDO PARA HACER CAMBIO DE PISOS Y MUEBLES SANITARIOS Y MUEBLES DE COCINA, ASÍ COMO CAMBIO DE CANCELERÍA EN EL 1ER PISO (...)"

No obstante, como quedó referido en párrafos anteriores, se constató la ampliación de un tercer nivel y la modificación del inmueble preexistente. En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/1225/2021, de fecha 10 de noviembre de 2021, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos ejecutados.

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si se emitió Opinión Técnica de Riesgo; sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta.

Así mismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México informar si se emitió Opinión Técnica de Zonas con Riesgo; quien informó mediante oficio SGIRPC/DGAR/3425/2021, de fecha 17 de noviembre de 2021, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos ejecutados.

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informar si se emitió Opinión Técnica para Zonas con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-2638-SOT-579
y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203**

Riesgo; quien informó mediante oficio SEDUVI/DGPU/3302/2021, de fecha 12 de noviembre de 2021, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos ejecutados. -----

Por lo anterior, se le solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero instrumentar la visita de verificación en materia de construcción; quien informó mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/289/2021, de fecha 08 de noviembre de 2021, que emitió la orden de visita de verificación para el predio objeto de investigación con el expediente DVV/572/2021, derivado de lo cual se impuso la suspensión de actividades por no contar con los documentos que amparen los trabajos de construcción. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación y modificación ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción ni con los requerimientos previstos en la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, por lo que se incumple con los artículos 47 y 234 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente DVV/572/2021, así como imponer las sanciones procedentes. -----

2. En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se perciben emisiones sonoras. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en calle Fernando Amilpa número 2, colonia CTM El Risco, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/20/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de riesgo en el Programa Delegacional, previo al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la entonces Dirección General de Protección Civil, hoy la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, y el área de Protección Civil de la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de ampliación de un tercer nivel a base de perfiles metálicos y losacero así como la modificación del inmueble preexistente sin constatar datos del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-2638-SOT-579
y acumulado PAOT-2021-5664-SOT-1203**

Registro de Manifestación de Construcción y posteriormente sellos de clausura impuestos la Alcaldía, sin constatar la fusión de predios. -----

3. Los trabajos de ampliación y modificación ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción ni con los requerimientos previstos en la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, por lo que se incumple con los artículos 47 y 234 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. No se constató ruido generado por trabajos de construcción. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero concluir el procedimiento administrativo con el número de expediente DVV/572/2021, así como imponer las sanciones procedentes. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- **R E S U E L V E** -----

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 a la Alcaldía Gustavo A. Madero 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/AHB

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 6 de 6