



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2021

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1508-SOT-318, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 31 de marzo 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Rafael Ramírez Mz. 54 Lt. 7, colonia Gabriel Hernández, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Lo anterior, derivado de 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 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 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, 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, y 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 (zonificación) y construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318

Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, 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 (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, al inmueble referido 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 constató un inmueble de 4 niveles de altura completamente construidos de uso habitacional, el cuarto nivel se encuentra remetido, así mismo no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Ahora bien, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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 30 de agosto 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, se advirtió que desde mayo de 2019 el inmueble contaba con dos niveles de altura y que en fecha 17 de mayo de 2022 se constató la ampliación vertical del tercer nivel y un cuarto remetido en el predio referido. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

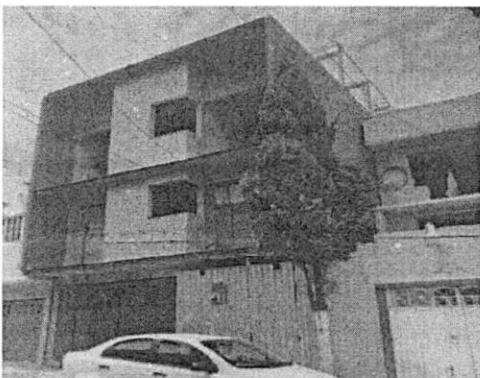
EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318



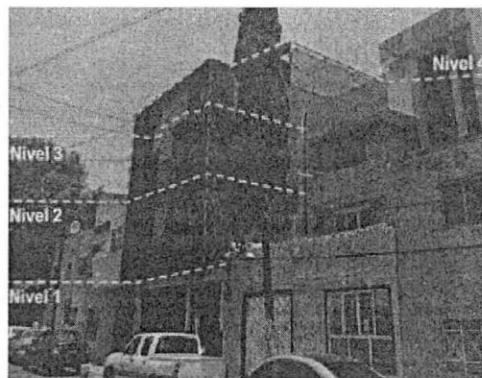
Google Maps, mayo de 2019.



Google Maps, noviembre de 2021.



Reconocimiento de hechos de fecha 03 de agosto de 2021.



Reconocimiento de hechos de fecha 17 de mayo de 2022.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-149-DEDPOT-149, de fecha 20 de mayo 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:

"(...) En relación al predio ubicado en la calle Rafael Ramírez manzana 54 lote 07, colonia Gabriel Hernández, Alcaldía Gustavo A. Madero, con número de cuenta catastral 045_683_07, se concluye lo siguiente:

1. **Le aplica la zonificación HC/3/20/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 12 de agosto de 2010.**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de mayo de 2022, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio motivo del presente dictamen existe **un cuerpo constructivo, que cuenta con 4 niveles de altura, el cual se encuentra habitado.**
3. Conforme el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero vigente, le aplican las siguientes normas:
 - a) Normas Generales de Ordenación:
 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
 2. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano
 3. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
 9. Subdivisión de predios
 11. Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con ampliación de literales
 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
 18. Ampliación de construcciones existentes
 19. Estudio de impacto urbano
 21. Barranca
 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
 - b) Normas de Ordenación Particular:
 - Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
 - Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
 - Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.
 - Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo
4. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI "Ciudad MX", se desprende que el predio objeto del presente dictamen cuenta con superficie de 139 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 3 viviendas, en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 333.60 m², en 111.20 m² de superficie de desplante y 27.80 m² mínimo de área libre, conforme la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero vigente.
5. Conforme a la conclusión 2 y 4 del presente dictamen, la construcción rebasa en 1 nivel de altura máxima permitida por la zonificación HC/3/20/M de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero vigente.
6. Al contar con un frente de 7.77 m, el predio motivo del presente dictamen no es susceptible de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que al cumplir con el frente mínimo requerido de 15 m, no se apegue a



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318

los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto, no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales a los señalados en la altura máxima permitida en la Zonificación HC/3/20/M de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero vigente. (...)".

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura.

Por otro lado, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil informar si se emitió Opinión Técnica de Zonas con Riesgo; quien informó mediante oficio SGIRPC/DGAR/3320/2021, de fecha 09 de noviembre de 2021, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble.

Por otra parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México informar si cuenta con Dictamen Técnico de Zonas con Riesgo; quien informó mediante oficio SEDUVI/DGPU/3307/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; quien informó mediante oficios INVEACDMX/DG/DEVA/2065/2021 y INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3197/2022, de fechas 30 de noviembre de 2021 y 11 de agosto de 2022, que para el predio objeto de investigación ejecutó procedimiento de verificación administrativa en fecha 23 de noviembre de 2021 en materia de desarrollo urbano, emitió resolución administrativa con fecha 04 de enero de 2022, en la que se determinó imponer, entre otras sanciones, la clausura total temporal de actividades, misma que fue ejecutada el 15 de junio de 2022.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable **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), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles para realizar los trabajos de construcción e incumple con la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo.



2. En materia de construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura a base de muros de block y estructura metálica completamente construidos de uso habitacional, el cuarto nivel se encuentra remetido, así mismo no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

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. -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1909-2021, notificado en fecha 09 de mayo de 2022, 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; en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficios AGAM/DGODU/DCODU/ 1163/2021 y AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/1381/2022, de fechas 28 de octubre de 2021 y 21 de julio de 2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Por lo anterior, se le solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; quien informó mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/311/2022, de fecha 25 de enero de 2022, que en fecha 05 de enero de 2022 ordenó realizar Visita de Verificación Administrativa con número de expediente DVV/INVEA/US/04/2022. -----

Así mismo, se le solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción, por lo que se incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero concluir el procedimiento administrativo con número de expediente DVV/INVEA/US/04/2022, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318

valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con lo dispuesto con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 calle Rafael Ramírez Mz. 54 Lt. 7, colonia Gabriel Hernández, Alcaldía Gustavo A. Madero, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 constató un inmueble de 4 niveles de altura a base de muros de block y estructura metálica completamente construidos de uso habitacional, el cuarto nivel se encuentra remetido, así mismo no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable **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), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles para realizar los trabajos de construcción e incumple con la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo. -----
4. Los trabajos de ampliación ejecutados no cuentan con Registró Manifestación de Construcción, por lo que se incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero concluir el procedimiento administrativo con número de expediente DVV/INVEA/US/04/2022, imponer las medidas de seguridad, sanciones -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1508-SOT-318

procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con lo dispuesto con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para 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. -----

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 como 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. -----

JANNC/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 8 de 8