

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**25 OCT 2017**

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-2017-2447-SOT-1002, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 17 de julio de 2016, 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, ejerciendo 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: número de niveles y superficie mínima de área libre), en materia de construcción (obra nueva) y en materia de protección civil, derivado de la obra que se ejecuta en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto del 2017.-----

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 en materias de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia de protección civil como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

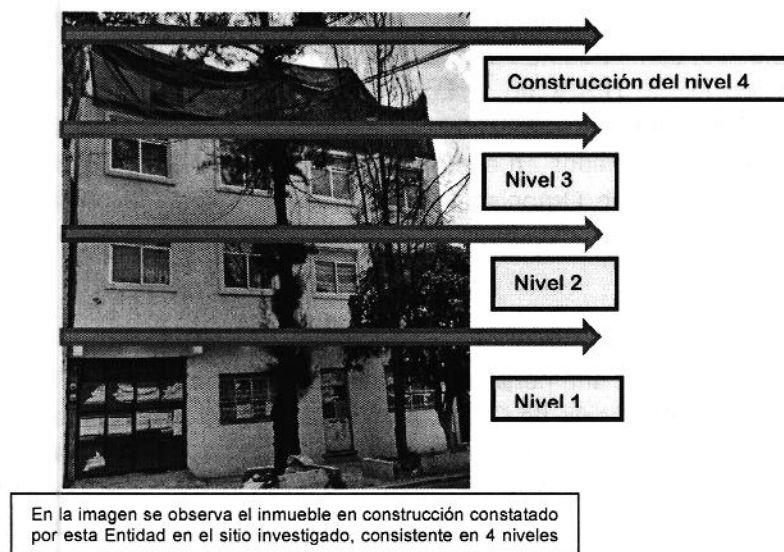
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)**

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 11 de agosto de 2017, al predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo

## EXPEDIENTE: PAOT-2017-2447-SOT-1002

A. Madero, se observó un inmueble existente de reciente construcción desplantado en la totalidad del predio, de 3 niveles de altura, así como su ampliación consistente en un nivel adicional (Nivel 4).-----



Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 11 de agosto de 2017

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A Madero, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno).-----

De la consulta referida se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de 197 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente: -----

| Superficie del predio | Niveles permitidos en la zonificación | Área libre requerida por la zonificación (25%) | Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación | Desplante (117 m <sup>2</sup> ) x número de niveles (3) = superficie total de construcción | Número de viviendas |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 197 m <sup>2</sup>    | 3                                     | 59.1 m <sup>2</sup>                            | 137.9 m <sup>2</sup>                                                                           | (137.9)(3)= 413.7 m <sup>2</sup>                                                           | 3.94 = 4            |

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 4 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 59.1 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 413.7 m<sup>2</sup>.-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-922-DEDPOT-615 de fecha 22 de agosto de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en el predio ubicado Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 1 nivel de altura. -----



Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación rindió informe de evidencia de reconocimiento de desarrollo urbano y uso de suelo al inmueble denunciado, del cual se advierte que esté cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo que se existe imposibilidad jurídica para dar cumplimiento a la visita de verificación, hasta en tanto se modifique la situación del inmueble.-----

Adicionalmente informó a esta Subprocuraduría que realizará recorridos en el sitio objeto de denuncia y una vez que cambie la situación Jurídica del inmueble, se emitirá visita de verificación, por lo que le corresponde instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante) e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde 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, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de un nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

## **2.- En materia de construcción (obra nueva)**

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para la construcción que se ejecuta en el inmueble objeto de denuncia. -----

Al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Gustavo A. Madero, hizo de conocimiento a esta Entidad que en fecha 07 de junio de 2017, ejecutó la orden de visita de verificación número SV/OC/118/2017 en el predio objeto de denuncia, de la que se desprende la imposición de la medida cautelar de suspensión temporal de los trabajos de construcción. Adicionalmente informó que el expediente en cita se encuentra en etapa de substanciación, en análisis y estudio, en espera de documentales que se solicitaron a diversas áreas con el fin de tener debidamente integrado el expediente, y así, emitir resolución administrativa.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, emitir resolución administrativa dentro de su procedimiento número SV/OC/118/2017 e imponer las sanciones procedentes valorando la



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2447-SOT-1002**

demolición un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

**3.- En materia de protección civil**

Al respecto, derivado del análisis de las documentales que integran el expediente por parte del personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se ejecutó un inmueble de 4 niveles de altura, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, en el que se adjuntará un proyecto de protección a colindancias que pudiera garantizar la estabilidad de inmuebles colindantes.-----

Al respecto, mediante los oficios PAOT-05-300/300-8404-2017 y PAOT-05-300/300-8603-2017 de fechas 09 y 13 de octubre de 2017, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar dictamen de evaluación de riesgo a los inmuebles colindantes al predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, en relación con las actividades de construcción que se ejecutan en el lugar, y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el inmueble de 4 niveles de altura ejecutado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, ni proyecto de protección a colindancias que garantizara la estabilidad de inmuebles colindantes, por lo que le corresponde a la Dirección de Protección Civil de esa Delegación, realizar dictamen de evaluación de riesgo a los inmuebles colindantes y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes.-----

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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se observó un inmueble existente en construcción de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio. No se observó letrero de obra.-----



2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero le aplica la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), por lo que al contar con 4 niveles de altura, rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, advirtió que el predio objeto de denuncia cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo que se existe imposibilidad jurídica para dar cumplimiento a la visita de verificación, no obstante una vez que cambie la situación Jurídica del inmueble, le corresponde realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante) e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. En el predio ubicado en Calle Arica número 55, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, emitir resolución administrativa dentro de su procedimiento número SV/OC/118/2017 e imponer las sanciones procedentes valorando la demolición un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. El inmueble de 4 niveles de altura ejecutado en Avenida Unión número 266, Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, ni proyecto de protección a colindancias que garantizara la estabilidad de inmuebles colindantes, por lo que le corresponde a la Dirección de Protección Civil de esa Delegación, realizar dictamen de evaluación de riesgo a los inmuebles colindantes y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes

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: -----

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2447-SOT-1002

----- RESUELVE -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con 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; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil todas de la Delegación Gustavo A. Madero y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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. -----



JELN/MBG/CRLG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,

C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321

Página 6 de 6