



Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2023** .....

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-246-SOT-51, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: .....

### ANTECEDENTES

Con fecha 21 de diciembre de 2021, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en Avenida 479 número 81, Colonia San Juan de Aragón VII Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de enero de 2022. ....

Para la atención de la investigación, 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), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, así como Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. 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 al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/20/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno), en donde de conformidad con dicha plataforma el predio cuenta con una superficie de 123.00 m<sup>2</sup> y por su densidad establecida en dicho programa, se permite 1 vivienda. ....

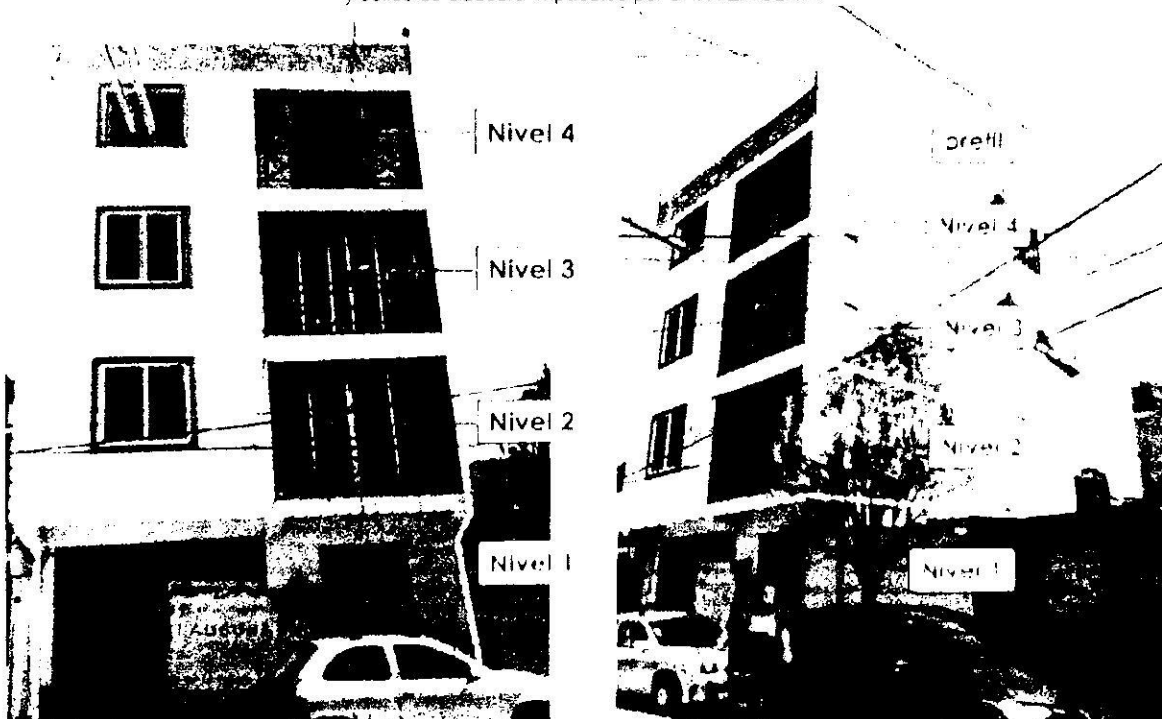
Durante los reconocimientos de los hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron, entre otros aspectos, inicialmente una edificación de 3 niveles en etapa de obra negra.



Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51

mientras que durante el último reconocimiento de hechos se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura, en el que sus primeros tres niveles se encontraron concluidos y habitados, mientras que el 4to en etapa de obra gris y con cimbra para losa. Por otra parte, se observaron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (ver imagen). -----

Imagen No. 1.- Inmueble objeto de investigación conformado por 4 niveles, con trabajos en el cuarto nivel y sellos de clausura impuestos por el INVEA CDMX.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 08 de febrero de 2023

De las documentales existentes en el expediente de mérito se determinó lo siguiente: -----

"(...)"

1. Le aplica la zonificación **H 2 / 20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno)**, de (sic) conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, publicado (sic) en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 12 de agosto de 2010. -----
2. Le aplican las siguientes 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
  - 4.- 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 - Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales



Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51

- 13.- Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
- 17.- Vía pública y estacionamientos subterráneos
- 18.- Ampliación de construcciones existentes
- 19.- Estudio de Impacto Urbano
- 21.- Barranca y
- 27.- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

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 Zonas con Riesgo

3. De la Consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de **123 m<sup>2</sup>**, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de **1 vivienda en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 196.8 m<sup>2</sup>, en 98.4 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 24.6 m<sup>2</sup> mínimo de área libre**, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.
4. Cuenta con 7.09 m de longitud en su frente, por lo que no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, pues requiere 15 m de longitud en su frente de acuerdo con su superficie consistente en 123 m<sup>2</sup>, razón por la que no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.
5. Es susceptible de aplicación de la Norma General de Ordenación número 8, misma que lista una serie de supuestos que se podrán construir por encima de los niveles permitidos por la zonificación sin cuantificar como nivel, dentro de los que se incluyen cubos de escaleras, por lo que al contar con dichas instalaciones en la azotea, estas se encuentran dentro de los supuestos permitidos por la referida norma, por lo que no cuantifican como un nivel adicional.
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 08 de febrero de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura, con sellos de clausura impuestos por la alcaldía Gustavo A. Madero y el INVEA.
7. Considerando lo descrito en las conclusiones, 3, 4, 5 y 6 (...) se tiene que el inmueble de 4 niveles de altura, desplantado en el predio de referencia excede en 2 niveles la altura permitida por la zonificación aplicable consistente en 2 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. (...). -----

A mayor abundamiento, 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 04 niveles.



Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51

Lo anterior se hizo de conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante el oficio PAOT-05-300/300-10694-2023 de fecha 13 de octubre de 2023, con la finalidad de que informe a esta Procuraduría el objeto y alcance, así como el estado que guarda el procedimiento de clausura instaurado al inmueble de mérito y en su caso remitir en copia certificada la resolución recaída al mismo, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, el Dictamen Técnico emitido por esta Subprocuraduría y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 04 niveles, incumple la zonificación aplicable (H/2/20/B), asimismo por su distribución arquitectónica se infiere que rebasa el número de viviendas permitidas ya que se identifican 4 unidades privativas, además, no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 04 niveles o más de 1 vivienda como permitidos. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría el objeto y alcance, así como el estado que guarda el procedimiento de clausura instaurado al inmueble de mérito, en su caso remitir copia certificada de la resolución recaída al mismo; de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición de los 02 niveles excedentes, además de corroborar el número de viviendas permitidas, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el Dictamen Técnico y la presente Resolución Administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva y protección a colindancias).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron entre otros aspectos, la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura, en el que sus primeros tres niveles se encontraron concluidos y habitados, mientras que el 4to en etapa de obra gris y con cimbra para losa. Por otra parte, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, cabe mencionar que del último reconocimiento de hechos realizado en fecha 08 de febrero de 2023, se observaron sellos de clausura impuestos por el la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría a través oficio PAOT-05-300/300-859-2022 de fecha 16 de febrero de 2022, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0275/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio denunciado. -----

Al respecto, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría a través del oficio PAOT-05-300/300-864-2022 de fecha 16 de febrero de 2022, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante el oficio AGAM/DGAJG/DVV/0720/2022 de fecha 23 de febrero de 2022, informó que para el predio de mérito existe un procedimiento administrativo en materia de construcciones y edificaciones, instaurado bajo el número de expediente DVV/261/2021 en el que se impuso estado de suspensión. -----





Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51

Posteriormente, a través del oficio PAOT-05-300/300-10904-2023 de fecha 17 de octubre de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a dicha Dirección General, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa que recayó a la imposición de sellos dentro del expediente DVV/261/2021, el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación y valorar en dicho procedimiento el Dictamen Técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como la demolición de los 02 niveles excedentes. Sin que al momento se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia **incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y en consecuencia tampoco con proyecto de protección a colindancias, que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio**, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa que recayó a la imposición de sellos dentro del expediente DVV/261/2021, el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación y valorar en dicho procedimiento el Dictamen Técnico y la presente Resolución Administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición de los 02 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 04 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección de Ejecutiva de Seguridad Ciudadana y Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, así como corroborar que la separación de colindancias del inmueble, emitir el Dictamen de Seguridad Estructural, las recomendaciones y las acciones respectivas para que se salvaguarde la integridad de habitantes del inmueble, la edificación y su entorno. Asimismo, remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

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, 85 fracción X y 89 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 479 número 81, Colonia San Juan de Aragón VII Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno). -----



Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 04 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente una edificación de 3 niveles en etapa de obra negra, mientras que durante el último reconocimiento de hechos se constató la existencia de un inmueble de 4 niveles de altura, en el que sus primeros tres niveles se encontraron concluidos y habitados, mientras que el 4to en etapa de obra gris y con cimbra para losa. Por otra parte, no se observó letrero con datos de Manifestación de Construcción, no obstante se observaron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----
3. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar a esta Procuraduría el objeto y alcance, así como el estado que guarda el procedimiento de clausura instaurado al inmueble de mérito, en su caso remitir copia certificada de la resolución recaída al mismo, de igual forma valorar el Dictamen Técnico y la presente Resolución Administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, así como la valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición de los 02 niveles excedentes, además de corroborar el número de viviendas permitidas, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano. -----
4. La construcción incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y en consecuencia tampoco con proyecto de protección a colindancias, que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa que recayó a la imposición de sellos dentro del expediente DVV/261/2021, el estado que guarda dicho procedimiento o si se interpuso algún medio de impugnación y valorar en dicho procedimiento el Dictamen Técnico y la presente Resolución Administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la demolición de los 02 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 04 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



**Expediente: PAOT-2022-246-SOT-51**

6. Corresponde a la Dirección de Ejecutiva de Seguridad Ciudadana y Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, así como corroborar que la separación de colindancias del inmueble, emitir el Dictamen de Seguridad Estructural, las recomendaciones y las acciones respectivas para que se salvaguarde la integridad de habitantes del inmueble, la edificación y su entorno. Asimismo, remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano, así como de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, asimismo a la Dirección de Ejecutiva de Seguridad Ciudadana y Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, las anteriores de 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. -----

IGP/RAST/JEGA