



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 DIC 2019

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4253-SOT-1575, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de octubre de 2019, 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: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Avenida 535 número 205, Colonia San Juan de Aragón Segunda Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de noviembre de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII y VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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: niveles y densidad) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

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 HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de noviembre de 2019, se constató un inmueble conformado por 4 niveles totalmente edificado y desplantado en la totalidad del predio, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado (ver imagen 1). -----

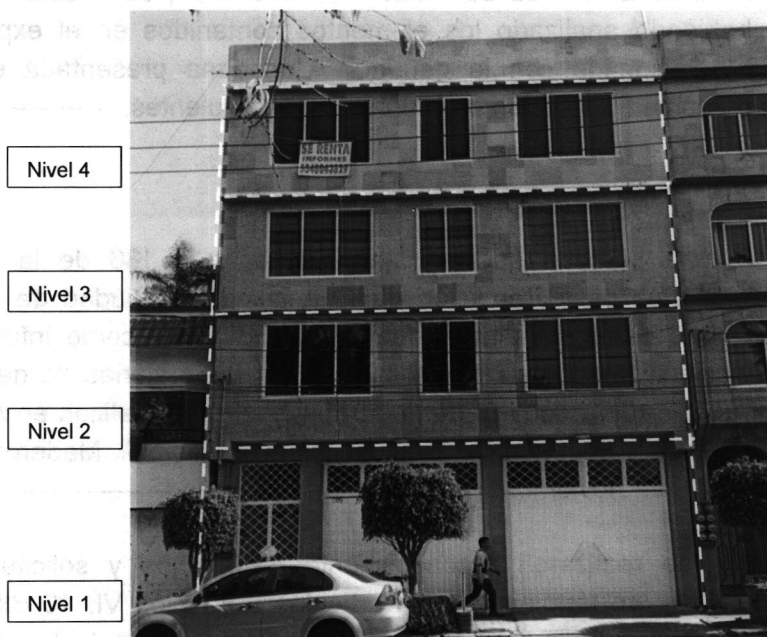


Imagen 1 PAOT Reconocimiento de Hechos 27 de noviembre de 2019, se observa el inmueble (obra nueva) de 4 niveles.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; **sin respuesta.** -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la búsqueda en el programa Google Maps de la cual se obtuvieron imágenes de la herramienta de Street View de los años 2008 al 2016, constatando que en el predio existía una vivienda de 1 nivel; **por lo que se corrobora que se edificó una obra nueva de cuatro niveles con características de vivienda plurifamiliar** (Ver imagen 2 y 3).



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

Imagen No. 2.- Se observa la vivienda preexistente de 1 nivel.



Fuente: captura de Street View de septiembre de 2008.

Imagen No. 3.- Continúa el inmueble de 1 nivel, sin modificaciones.



Fuente: captura de Street View de octubre de 2016.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1259-DEDPOT-679, de fecha 04 de diciembre de 2019, 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: -----

"(...)

- *Le aplica la zonificación directa HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100 m² del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 12 de agosto de 2010.*
- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 194 m².*
- *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.*
- *Cuenta con una superficie de 194 m², por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación General Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del suelo (CUS) y Cálculo del número de viviendas permitidas, se permite la construcción de 2 vivienda, en 3 niveles máximos de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 407.4 m², en 135.8m² de superficie máxima de desplante y y 58.2 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.*



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

- De lo anterior, se desprende que el inmueble actualmente con 4 niveles de altura, desplantado en el predio objeto de la presente opinión técnica, excede en un nivel a los permitidos por la zonificación que le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

(...)"

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, incumple la zonificación aplicable H/3/30/B y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble conformado por 4 niveles. -----

Corresponde al 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 inmueble objeto de la investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica 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, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, así como 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. -----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que para **construir**, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó llamada telefónica a la persona denunciante con el propósito de que informara el estado actual de la obra; al respecto, la persona autorizada por la persona denunciante, manifestó que en el inmueble se ejecutaban trabajos de aplicación de acabados al momento de presentar el escrito de denuncia. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de noviembre de 2019, se constató un inmueble conformado por 4 niveles totalmente edificado y desplantado en la totalidad del predio, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado; durante la diligencia no se observaron trabajos de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

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 535 número 205, Colonia San Juan de Aragón Segunda Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100 m² de terreno).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de **4 niveles**.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 27 de noviembre de 2019, se constató un inmueble conformado por 4 niveles totalmente edificado y desplantado en la totalidad del predio, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado; durante la diligencia no se observaron actividades de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

3. Corresponde al 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), al inmueble objeto de la investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica 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, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, así como 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, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

4. **El inmueble edificado (obra nueva de 4 niveles) no contó con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, **instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva)**, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; **sin respuesta.** -----

Como quedo referido en el apartado que antecede, se obtuvieron imágenes de la herramienta de Street View de los años 2008 al 2016, constatando que en el predio existía un inmueble con 1 nivel de altura y características propias de vivienda unifamiliar; **por lo que se concluye que se edificó una obra nueva de cuatro niveles con características propias de una vivienda plurifamiliar.** -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio número AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/4257/2019 de fecha 27 de noviembre de 2019, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a dicha Dirección General, informó que **no encontró antecedente de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia.** -----

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 que acredite las actividades constructivas (obra nueva de 4 niveles) ejecutadas en el predio.** -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, **instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva)**, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como 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. -----

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

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. -----



Expediente: PAOT-2019-4253-SOT-1575

Construcciones para la Ciudad de México, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, 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. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/RCV