



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 ABR 2016

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-2015-2164-SOT-848 y acumulado PAOT-2015-3289-SOT-1356, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y en materia ambiental (afectación de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de agosto de 2015.-----

Asimismo, con fecha 03 de diciembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y en materia de desarrollo urbano (zonificación y falta de factibilidad de servicios), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 06 de enero de 2016.-----

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 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación y falta de factibilidad de servicios), en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y en materia de ambiental (afectación de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, la Ley Ambiental de





**Expediente: PAOT-2015-2164-SOT-848
y acumulado PAOT-2015-3289-SOT-1356**

Protección a la Tierra para la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012 y la Ley de Aguas para 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) y materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapias de madera y malla ciclónica, sobre los cuales se constataron colocados sellos con la leyenda de clausurado, Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, con número de expediente SV/INVEA/CYE/038/2015, al interior del predio se observó una obra nueva consistente en la habilitación del cajón de cimentación y armado de varilla para columnas.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Muy baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
300m ²	180m ² 60%	120m ² 40%	540m ²	3	2

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, para el predio objeto de investigación, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción , para un proyecto consistente en: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
300m ²	136.70 m ² 59.44%	121.70m ² 40.56%	61.60m ²	534.90m ²	136.70m ²	3	2

Aunado a lo anterior, dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 0022/2015 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 61336-151PERO14, expedido el 22 de agosto de 2014, el cual certifica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, en tal razón lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 61336-151PERO14, se apega a la zonificación aplicable al presente caso.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0700 ext. 13400

Página 2 de 6



Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentó procedimiento administrativo SV/INVEA/CYE/038/2015, emitiendo resolución administrativa de fecha 23 de octubre de 2015, mediante la cual se ordenó la sanción consistente en una multa del 5% del valor de los trabajos de construcción realizados, así como el estado de clausura al no contar con documentación que amparara la obra, misma que se levantaría hasta en tanto se pague la multa impuesta, se presente el documento que acredite la legalidad de los trabajos de construcción y sean subsanadas las irregularidades que dieron origen a la imposición de dicha sanción.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 0022/2015, para la ejecución de una obra nueva para 2 viviendas, en 3 niveles, en una superficie de construcción cuantificable de 534.90 m² s.n.b, una superficie libre de 121.70 m² correspondiente al 40.56%, el cual se apega a la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, sin embargo derivado del último reconocimientos de hechos de fecha 17 de febrero de 2016, la obra cuenta sellos de clausura, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, emitió resolución administrativa SV/INVEA/CYE/038/2015, en fecha 23 de octubre de 2015, mediante la cual se ordenó la sanción consistente en una multa del 5% del valor de los trabajos de construcción realizados, así como el estado de clausura al no contar con documentación que ampare la obra.-----

2.- Protección a colindancias

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales de madera y malla ciclónica, sobre los cuales se constataron colocados sellos con la leyenda de clausurado, Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, con número de expediente SV/INVEA/CYE/038/2015, al interior del predio se observó una obra nueva consistente en la habilitación del cajón de cimentación y armado de varillas para columnas, respecto a la protección de colindancias se habilitó el muro de contención perteneciente al cajón de cimentación, el cual estabiliza el predio objeto de denuncia y los inmuebles aledaños.-----

Aunado a lo anterior, el artículo 224 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que el propietario y el Director Responsable de Obra deben asegurarse de que las obras suspendidas a que se refiere el artículo 193 de dicho Reglamento, queden en condiciones de estabilidad y seguridad, que no impliquen un riesgo para los vecinos, peatones y construcciones contigua, por lo que corresponde tanto al propietario como el director responsable de obra, asegurar la obra objeto de investigación de conformidad con el citado artículo, toda vez que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero inicio procedimiento e impuso sellos de clausura.-----





3.- En materia ambiental (afectación de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se observaron frente al predio ubicado en calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, dos individuos arbóreos en buen estado, sin constatar afectaciones.-----

Sin embargo se realizó una consulta a la página google earth en fecha octubre 2015, donde se constatan los dos individuos arbóreos al exterior del predio de referencia, en buen estado.-----

En virtud de lo anterior, de los reconocimientos de hechos no se constataron afectaciones de arbolado frente al predio ubicado calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.---

4.- Factibilidad de servicios

De las documentales que integran el expediente citado al rubro, el encargado de la construcción objeto de investigación, aportó copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/1058/15 Callao número 833, destinado para 8 viviendas con una superficie de construcción de 1,050.00 m² s.n.b. y 160.00 m² b.n.b., en una superficie de terreno de 300 m².-----

En razón de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Procuraduría, se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1547/2016, informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/1058/15, para la obra ubicada en Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, sin embargo a la fecha de la emisión del presente instrumento no cuenta con respuesta.-----

Cabe destacar, que el proyecto constructivo del predio ubicado calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, consiste en la ejecución de 2 viviendas, en 3 niveles, no obstante el Dictamen de Factibilidad de Servicios está destinado para 8 viviendas.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera y malla ciclónica, sobre los cuales se constataron colocados sellos con la leyenda de clausurado, Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, con número de expediente SV/INVEA/CYE/038/2015, al interior del predio se observó una obra nueva consistente en la habilitación del cajón de cimentación y armado de varilla para columnas.-----





**Expediente: PAOT-2015-2164-SOT-848
y acumulado PAOT-2015-3289-SOT-1356**

2. Al inmueble ubicado en Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno).-----
3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 61336-151PERO14, expedido el 22 de agosto de 2014, en el que se asentó la zonificación indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Gustavo A. Madero.-
4. El predio motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 0022/2015, con fecha de recepción 09 de julio de 2015 y vigente al 09 de julio de 2017, de una obra nueva para 2 viviendas, en 3 niveles, en una superficie de construcción cuantificable de 534.90 m² s.n.b, una superficie libre de 121.70 m² correspondiente al 40.56%, el cual se apega a la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia.-----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentó procedimiento administrativo SV/INVEA/CYE/038/2015, emitiendo resolución administrativa de fecha 23 de octubre de 2015, mediante la cual se ordenó la sanción consistente en una multa del 5% del valor de los trabajos de construcción realizados, así como el estado de clausura al no contar con documentación que amparara la obra, misma que se levantaría hasta en tanto se pague la multa impuesta, se presente el documento que acredite la legalidad de los trabajos de construcción y sean subsanadas las irregularidades que dieron origen a la imposición de dicha sanción.-----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron afectaciones de arbolado frente al predio ubicado calle Callao número 833, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.-----
7. El encargado de la construcción objeto de investigación, aportó copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/1058/15 Callao número 833, destinado para 8 viviendas con una superficie de construcción de 1,050.00 m² s.n.b. y 160.00 m² b.n.b., cabe destacar, que el proyecto constructivo objeto de denuncia, consiste en la ejecución de 2 viviendas, en 3 niveles.--

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-2015-2164-SOT-848
y acumulado PAOT-2015-3289-SOT-1356

----- **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 a la persona denunciante, así como al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

11/3/15
JEI/UMBC/AOMP

