



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3862-SOT-848, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 11 de agosto de 2021 se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia, en la cual 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle 651 número 6, Colonia San Juan de Aragón V Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021.

Es importante señalar que de conformidad con 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, 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 los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, VII, VIII y IX y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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 ubicado en calle 651 número 6, Colonia San Juan de Aragón V Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100m² de la Superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente al inicio de la 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 (SEDUVI) a través de la entonces Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura, donde el último se encuentra remetido: -----

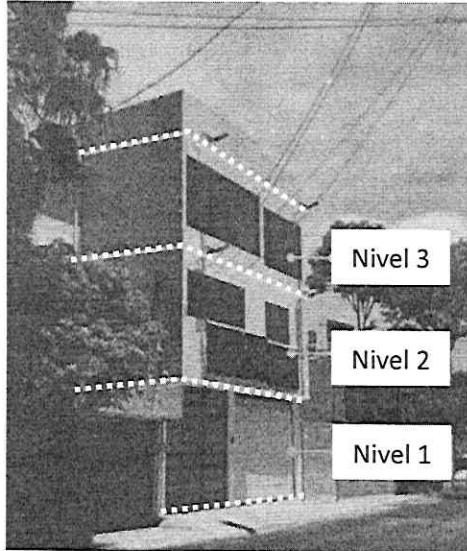


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848



Frente sobre calle 653, reconocimiento de hechos de fecha 25 de julio de 2022



Frente sobre calle 651, reconocimiento de hechos de fecha 25 de julio de 2022

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-255-DEDPOT-255 en el que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle 651 número 6, Colonia San Juan de Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 066_461_07, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de 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.

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 una 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

- 9.- Subdivisión de predios
- 11.- Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
- 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
- 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 Certificado único de Zonificación de Usos del Suelo folio 75547-151ANJU21D, así como al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 139 m², por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación General número 1 y 11, se permite la construcción de **1 vivienda en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 222.4 m², en 111.2 m² de superficie de desplante y 27.8 m² mínimo de área libre**, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.
- 4. Al contar con dos frentes de 7.90 y 8.00m respectivamente, el predio 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, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m de acuerdo con su superficie, 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. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 25 de julio de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura completamente edificado y habitado. El nivel 4 se desplanta únicamente en una porción de la azotea del nivel 3, construido a base de muros de tabique y cubierta de lámina.
- 6. Considerando lo descrito en las conclusiones 3, 4 y 5 del presente dictamen técnico, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

(...)"

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. -----

Respecto a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si emitió Opinión Técnica, para las actividades que se realizan en el predio de referencia, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Asimismo, se solicitó a la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, informar si cuenta con Opinión técnica de Zonas con Riesgo para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección General de Análisis de Riesgos de dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico de Zonas de Riesgo para realizar trabajos de construcción (demolición y obra nueva), en el predio objeto de investigación. Al respecto, la Dirección General de Política y Urbanística de dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10170-2022, notificado en fecha 22 de noviembre de 2022, 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), así como valorar en la substancialización de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2453/2022, dicho Instituto informó que en fecha 20 de diciembre de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el predio de mérito. -----

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 H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

cada 100m² de la Superficie del terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento iniciado en fecha 20 de diciembre de 2022 y valorar en la substanciación de dicho procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el 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 otro lado, el artículo 55 del mismo ordenamiento establece que, para demoler, desmantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes, donde se realizaban trabajos de construcción consistentes en la edificación de un inmueble de 4 niveles de altura, donde el último se encuentra remetido, sin observar datos de la Licencia de Construcción Especial ni del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Adicionalmente, 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



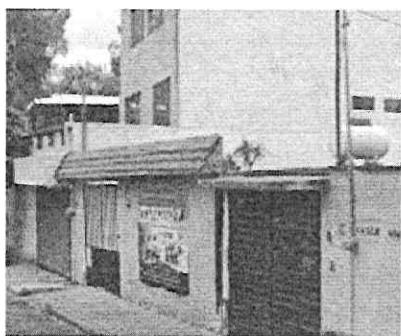
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

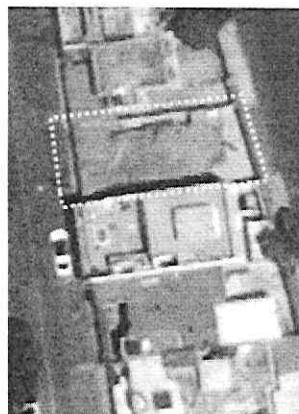
señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 11 de enero de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes en planta y a pie de calle, con antigüedad de uno a dos años del predio denunciado, se observó un predio con dos frentes el cual se encontraba delimitado en su frente oriente mediante un muro y un portón metálico, al interior se encontraba un inmueble de un nivel de altura, el cual ya no se encuentra para marzo de 2022, y en su lugar se observa un inmueble de 4 niveles de altura. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



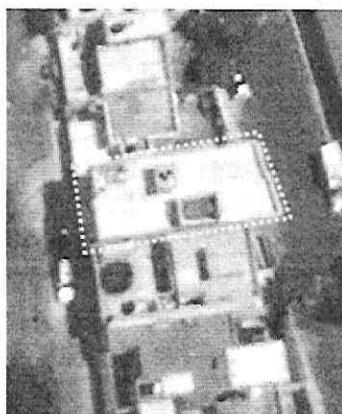
Abril 2021 Street View Google Maps



Marzo 2022 Street View Google Maps



Abril 2021 Google Earth



Mayo 2022 Google Earth



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

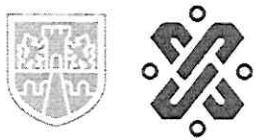
Es decir, de lo anterior se desprende que se realizó la demolición del muro que delimitaba el predio en su frente oriente y de un inmueble de un nivel de altura, así como la construcción de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 30 de mayo de 2022, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble de referencia, manifestó lo siguiente: “(...) *iniciaré el proceso correspondiente para la regularización de mi construcción (...)*”. Sin proporcionar documental alguna para acreditar la legalidad de la obra. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, esa Alcaldía informó que no cuenta con dichos documentos. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) y protección civil, por las actividades que se realizan en el inmueble de interés, por cuanto hace a que las obras cuenten con Registro de Manifestación de Construcción, así como para que los mismos cuenten con las medidas de seguridad necesarios para la seguridad de las personas y sus bienes. Al respecto, la Dirección de Vigilancia y Verificación de dicha Alcaldía, informó que con fecha 05 de enero de 2022, ordenó ejecutar orden de visita de verificación y orden de Suspensión Temporal de Actividades en materia de Construcción y Edificación, bajo el número de expediente DVV/INVEA/CYE/003/2022, y proporcionó copia del acta de inspección ocular de fecha 24 de noviembre de 2021, de la cual se pudo advertir que el predio no corresponde al denunciado. -----

Por lo que, mediante oficio PAOT-05-300/300-10232-2022, notificado en fecha 25 de noviembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó nuevamente a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, realizar acciones de verificación en materia de construcción, así como imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, la Dirección de Vigilancia y Verificación de dicha Alcaldía, informó que cuenta con expediente número DVV/0642/2021, relativo a un procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción y edificación para el inmueble de referencia el cual se encuentra en sustanciación, para lo cual tomara en consideración lo observado en el Dictamen Técnico emitido por esta Procuraduría, así mismo, informó que en fecha 16 de diciembre de 2022, ordenó la reposición de los sellos de suspensión. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-10240-2022, notificado en fecha 25 de noviembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización 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 con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Al respecto, dicha Alcaldía informó que queda al pendiente de las solicitudes y cualquier trámite que se ingrese para regularizar la construcción de referencia, considerado en todo momento, que la obra a registrar debe cumplir con los requisitos mínimos de Habitabilidad, Seguridad, Zonificación, Factibilidades, Especificaciones y contenido señalado por las Leyes, reglamentación y normatividad aplicable en la materia, para la Ciudad de México, como lo señala el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 1º, 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento número DVV/0642/2021, así como valorar en la substanciación de dicho procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Cabe señalar que del 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 inmueble ubicado en calle 651 número 6, Colonia San Juan de Aragón V Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100m² de la Superficie



Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, la cual establece que previamente 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 (SEDUVI) a través de la entonces Dirección General de Administración Urbana, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la propia Alcaldía. -

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura. -----

2. Derivado de lo constatado durante los reconocimientos de hechos y la consulta a Google Maps realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la demolición de un inmueble de un nivel y una barda perimetral, así como la edificación de un inmueble de 4 niveles de altura, donde el último se encuentra remetido, sin observar datos de la Licencia de Construcción Especial ni 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, incumple la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100m² de la Superficie del terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento iniciado en fecha 20 de diciembre de 2022 y valorar en la substanciación de dicho procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 1°, 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3862-SOT-848

6. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento número DVV/0642/2021, así como valorar en la substanciación de dicho procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.

JANC/WPB/BARS

