



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1936-SOT-423

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 MAR 2022**

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1936-SOT-423, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 23 de abril de 2021, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico 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 (ampliación y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en calle Norte 86-b número 4418, Colonia Nueva Tenochtitlan, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 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 reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII y IX y 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (ampliación y separación a colindancias), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero y el Reglamento de Construcciones 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 construcción (ampliación y separación a colindancias)**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, al predio ubicado en calle Norte 86-b número 4418, Colonia Nueva Tenochtitlan, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Así mismo, 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. -----

En este sentido de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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 otra parte, el artículo 77 del mismo ordenamiento establece que la separación de edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones, con predios o edificios colindantes debe cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y con los artículos 87, 88 y 166 de ese reglamento. -----

Asimismo, el artículo 166 del mismo Reglamento establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos o entre cuerpos en el mismo predio según se indica en las Normas. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo reconocimiento de los hechos investigados, diligencia en la que se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles de altura, sin observar trabajos constructivos o emisiones sonoras relacionadas a los mismo, así mismo, no se observó separación a colindancias, cabe mencionar que en la parte posterior del mismo se observa un cuerpo constructivo adicional que por sus características constructivas es de reciente construcción, techado con lámina acanalada. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado. Al respecto mediante correo electrónico de fecha 10 de noviembre de 2021, quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y proporcionó imágenes diversas relacionadas con el inmueble denunciado, sin proporcionar documentales con las cuales acreditar la legalidad de los trabajos constructivos. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Política y Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si cuenta con Dictamen Técnico de Zonas con Riesgo para el predio de referencia. Al respecto dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento. -----



Expediente: PAOT-2021-1936-SOT-423

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Análisis 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, dicha Dirección informó que no cuenta con dicho documento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si cuenta con Opinión Técnica de Zonas con Riesgo para el predio de referencia, sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Ahora bien, derivado de 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 (ampliación y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en el predio de referencia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, y sin advertir separación a colindancias, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47, 77 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (ampliación y separación a colindancias), así como, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. ----- B

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 calle Norte 86-b número 4418, Colonia Nueva Tenochtitlan, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.

Así mismo, 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. ----- LH

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de cuatro niveles de altura, sin observar trabajos constructivos o emisiones sonoras relacionadas a los mismo, así mismo, no se observó separación a colindancias, cabe mencionar que en la parte posterior del mismo se observa un cuerpo constructivo adicional que por sus características constructivas es de reciente construcción, techado con lámina acanalada. -----



3. Los trabajos de ampliación ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, y sin advertir separación a colindancias, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47, 77 y 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (ampliación y separación a colindancias), así como, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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: -----

----- **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, así como a 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. -----

JANC/WPB/BARS