

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3788-SOT-1016

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAR 2023

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3788-SOT-1016, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de julio de 2022, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y riesgo, por los trabajos que se realizan en calle Norte 92 número 4407, colonia La Malinche, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de julio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron el reconocimiento de hechos y las 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 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación) y riesgo, como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-



Expediente: PAOT-2022-3788-SOT-1016

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 (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero**, al inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del predio). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 15 de agosto de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el predio objeto de investigación, se observó un inmueble preexistente de 4 niveles, en el que se llevó a cabo la construcción de una barda en la parte posterior del cuarto nivel. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra del predio investigado, 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. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 14 de octubre de 2022, una persona que se ostentó como poseedora del inmueble objeto de investigación, manifestó que “(...) no se lleva acabo ninguna obra de construcción, remodelación o acondicionamiento, (...) tampoco existe materiales de construcción o trabajadores de construcción (...)” [sic], adicionalmente, aportó diversas documentales en copia simple relacionadas con el inmueble motivo de denuncia. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), informar si para el predio en comento cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a esa Dirección General, informó que para el predio en cuestión no localizó Constancia ni Certificado de Uso de Suelo. -----

Asimismo, en respuesta a dicha solicitud, la Subdirección de Desarrollo Geomático de la SEDUVI, informó que no localizó antecedente alguno en el Sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Digital. -----

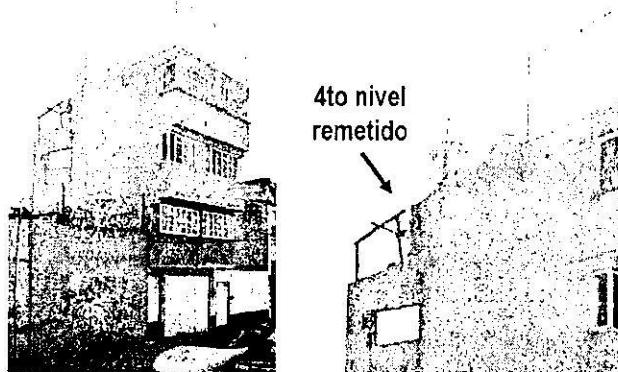
Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **desde noviembre de 2016 hasta noviembre de 2021**, el inmueble investigado ya contaba con 4 niveles; sin embargo, el cuarto nivel no se encontraba desplantado en la totalidad de la superficie de los tres primeros niveles; posteriormente, en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado en **agosto de 2022**, se observa que el cuarto nivel se amplió de manera horizontal y en la azotea se construyó un pretil; tal y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

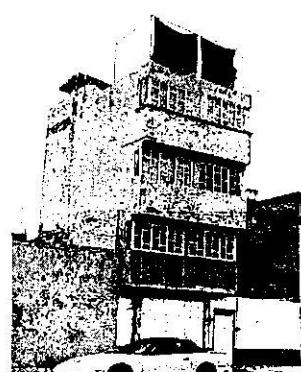
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3788-SOT-1016



Noviembre 2021

Fuente: Google Maps



Agosto 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT.



En este orden de ideas, si bien el inmueble objeto de denuncia no se apegó a la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, se advierte que el inmueble contaba con 4 niveles desde noviembre 2016; es decir, desde hace más de 6 años. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Norte 92 número 4407, colonia La Malinche, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo registrado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles de altura. No obstante, derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que el inmueble ya contaba con 4 niveles desde 2016. -----

2. En materia de construcción (ampliación) y riesgo.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la **Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 15 de agosto de 2022, se constató que se llevaron a cabo trabajos de construcción de una barda, en la parte posterior del cuarto nivel del inmueble objeto de investigación. -----



Expediente: PAOT-2022-3788-SOT-1016

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción, constancia de alineamiento y/o número oficial y certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades. En respuesta, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a esa Dirección General, informó que no existe antecedente de registro alguno de Manifestación de Construcción en sus distintas modalidades, Licencia de Construcción Especial, Aviso de Terminación de Obra ni Registro de Obra Ejecutada. -----

Asimismo, en alcance a la respuesta anterior, la Subdirección de Verificación, Monitoreo y Selección adscrita a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que en fecha 12 de julio de 2022, la Jefatura de Unidad Departamental de Monitoreo y Selección realizó una inspección ocular en el inmueble investigado, con la finalidad de obtener elementos para emitir una orden de visita de verificación, sin constatar trabajos de construcción al momento de la diligencia, por lo que no fue posible ordenar una visita de verificación administrativa. -----

Por lo anterior, y toda vez que de las constancias que integran el expediente se desprende que en el inmueble objeto de investigación se llevaron a cabo trabajos de ampliación, 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), por los trabajos realizados en la parte posterior del inmueble, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por cuanto hace a la materia de riesgo, de las constancias que obran en el expediente, mediante acta circunstanciada de llamada telefónica, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar que la persona denunciante manifestó que los trabajos de ampliación representan un riesgo para los inmuebles colindantes. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la entonces Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por los trabajos constructivos de ampliación que se ejecutaron en la parte posterior del cuarto nivel del predio investigado; solicitud que ha sido reiterada, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que los trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de una barda en la parte posterior del cuarto nivel del predio ubicado en calle Norte 92 número 4407, colonia La Malinche, Alcaldía Gustavo A. Madero, incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, valorar el contenido de la presente resolución administrativa e instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y protección civil, por los trabajos de construcción de una barda en la parte posterior del cuarto nivel del predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



Expediente: PAOT-2022-3788-SOT-1016

Corresponde a la Dirección 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, respecto al riesgo generado por los trabajos constructivos de ampliación que se ejecutaron en la parte posterior del cuarto nivel del predio investigado; informando a esta unidad administrativa 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 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 92 número 4407, colonia La Malinche, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/30/M** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del predio). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles, sin actividades constructivas al momento de la visita. -----
3. Derivado del análisis multitemporal realizado con la herramienta de Google Maps, se advierte que el inmueble investigado ya contaba con 4 niveles desde noviembre de 2016; no obstante, el cuarto nivel no se encontraba desplantado en la totalidad de la superficie de los tres niveles restantes, por lo que se desprende que se realizaron trabajos de ampliación, consistentes en la construcción de una barda en la parte posterior del cuarto nivel, y un pretil en la azotea. -----
4. Los trabajos constructivos de ampliación ejecutados en la parte posterior del cuarto nivel, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, valorar el contenido de la presente resolución administrativa e instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y protección civil, por los trabajos de construcción de una barda en la parte posterior del cuarto nivel del predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3788-SOT-1016

6. Corresponde a la Dirección 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, respecto al riesgo generado por los trabajos constructivos de ampliación que se ejecutaron en la parte posterior del cuarto nivel del predio investigado; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, y Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA