



Expediente: PAOT-2019-90-SOT-42

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 JUL 2019**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-90-SOT-42, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de diciembre de 2018, 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) y construcción (obra nueva), por las actividades realizadas en calle Talismán número 61, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 a las materias de desarrollo urbano(zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. ----

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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, Densidad M: una vivienda cada 50 m2 de terreno). Asimismo le aplica la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Poniente 128, Av. Fortuna, Euzkaro, Talismán, Av. 510; Tramo J'-K' de: Calzada Vallejo a Av. 412, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente la existencia de un predio sin trabajos de construcción con sellos de suspensión



Expediente: PAOT-2019-90-SOT-42

temporal por parte de Alcaldía; posteriormente se constataron trabajos de excavación con el armado de varilla, así como la cimbra del muro de concreto, sin vestigios de sellos. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 11 de febrero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como apoderado legal en el inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1152-151GRCA19, de fecha 15 de enero de 2019, el cual certifica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, Densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno), así como, HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Poniente 128, Av. Fortuna, Euzkaro, Talismán, Av. 510, para la construcción de 6 niveles, con una superficie máxima de construcción de 1,044.12 m², en el predio con superficie de 248.60 m², conforme a lo siguiente:-----

| | Superficie del predio m ² | Área Libre | | Desplante | | Sup. Max. Const. m ² | Viviendas | Niveles |
|-------------------------|--------------------------------------|----------------|----|----------------|----|---------------------------------|---------------------------|---------|
| | | m ² | % | m ² | % | | | |
| HM/6/30/Z | 248.60 | 74.58 | 30 | 174.02 | 70 | 1,044.07 | La que señale el proyecto | 6 |
| CUZUS 1152-151GRCA19 | 248.60 | 74.58 | 30 | 174.02 | 70 | 1,044.07 | La que señale el proyecto | 6 |

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción denunciada, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1152-151GRCA19, de fecha 15 de enero de 2019, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero.-----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de excavación con el armado de varilla, así como la cimbra del muro de concreto, sin vestigios de sellos y con letrero doblado de los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 11 de febrero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como apoderado legal en el inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-----

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio 0021/2017, vigente del 19 de septiembre de 2017 al 19 de septiembre de 2020, para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,044.07 m², con una superficie de desplante de 171.59 m² y una superficie de área libre de 77.01 m² equivalente al 30.98% de la superficie del predio. -----



Expediente: PAOT-2019-90-SOT-42

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0531/2019, de fecha 19 de febrero de 2019, remitió copias simples del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio 0021/2017, en los mismos términos que los presentados por el desarrollador, conforme lo siguiente: -----

| | Superficie del predio m² | Área Libre | | Desplante | | Sup. Max. Const. m² | Viviendas | Niveles | Cajones |
|-------------------------|--------------------------------|------------|-------|-----------|-------|------------------------|-----------|---------|---------|
| | | m² | % | m² | % | | | | |
| CUZUS 1152-151GRCA19 | 248.60 | 74.58 | 30 | 174.02 | 70 | 1,044.07 | 15 | 6 | |
| RMC 0021/2017 | 248.60 | 77.07 | 30.98 | 171.59 | 69.02 | 1,044.07 | 15 | 6 | 19 |

Al respecto, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio 0021/2017, vigente al 19 de septiembre de 2020, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1152-151GRCA19, de fecha 15 de enero de 2019, por lo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, el proyecto de construcción se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional en comento. -----

Por su parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se desprende oficio AGAM/DGAJG/DJ/SV/JUDCI/724/2019, de fecha 8 de abril de 2019, mediante el cual la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que derivado de la visita de verificación del expediente PC/007BIS/2018, se impuso el estado de suspensión de actividades, el cual fue levantado por exhibir el programa de protección civil. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 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, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio 0021/2017, vigente al 19 de septiembre de 2020. -----

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, 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 calle Talismán número 61, colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, le



Expediente: PAOT-2019-90-SOT-42

corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre, Densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno). Asimismo le aplica la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Poniente 128, Av. Fortuna, Euzkaro, Talismán, Av. 510; Tramo J'-K' de: Calzada Vallejo a Av. 412.-----

Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1152-151GRCA19, de fecha 15 de enero de 2019, el cual certifica la zonificación antes descrita. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de excavación con el armado de varilla, así como la cimbra del muro de concreto, sin vestigios de sellos y con letrero doblado de los datos de la obra. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio 0021/2017, vigente al 19 de septiembre de 2020, para la construcción de 15 viviendas, en 6 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,044.07 m², con una superficie de desplante de 171.59 m² y una superficie de área libre de 77.01 m², al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1152-151GRCA19, de fecha 15 de enero de 2019, por lo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, el proyecto de construcción se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional en comento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio 0021/2017, vigente al 19 de septiembre de 2020.-----

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: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----



Expediente: PAOT-2019-90-SOT-42

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/CP/EBP