



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2667-SOT-622

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 ABR 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2667-SOT-622, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 23 de septiembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, una persona que en augeo 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida 561 número 20, Colonia San Juan de Aragón Segunda Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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 I, III, 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.

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.

#### 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: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano, las Normas de Ordenación y el Reglamento de Construcciones, todas las anteriores para la Ciudad de México.

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

#### En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, con un cubo de tinacos desplantado en la azotea, el cual se encontró completamente edificado y habitado, sin constatar trabajos de construcción al momento de la diligencia ni observar letrero con datos de la obra.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2667-SOT-622

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra, del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditarán la legalidad de los trabajos; al respecto, mediante escrito de fecha 18 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como apoderada legal de una Asociación Civil, manifestó que el inmueble objeto de investigación fue integrado al padrón de inmuebles fideicomitados a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, sin exhibir documental alguna en relación con los trabajos de construcción.-----

Ahora bien de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/1231/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021, la Dirección de Control de Obras y Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que para el inmueble de mérito **no existe antecedente de registro alguno en materia de construcción**, por lo que mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/1232/2021 solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, la verificación correspondiente. -----

Por lo anterior, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante oficio número AGAM/DGAJG/DVV/321/2021 de fecha 23 de noviembre de 2021, informó que el 29 de octubre de 2020, personal especializado en funciones de verificación administrativa del Instituto de Verificación Administrativa a esa Alcaldía practicó visita de verificación administrativa, sin implementar medidas de seguridad ya que la obra se ejecutó por medio del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que dio inicio al procedimiento administrativo signado con el número de expediente DVV/0397/2020, derivado de la substanciación de todas y cada una de sus etapas procesales, el 3 de marzo de 2021, se emitió Resolución Administrativa en la que se impuso multa y amonestación; mediante acuerdo de fecha 05 de mayo de 2021, recibió la línea de captura por la cantidad de la sanción impuesta, teniendo por cumplimentada la Resolución Administrativa antes señalada, por lo que ya no existen las causas que motivaron la imposición de la sanción, en consecuencia se ordenó archivar el expediente citado como asunto total y definitivamente concluido.-----

Por lo que, se solicitó a Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero enviar copia de la Resolución Administrativa recaída al procedimiento con número de expediente DVV/0397/2020 para el inmueble de mérito, sin contar hasta el momento con respuesta.-----

Así también, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3325/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio que nos ocupa, emitió 3 Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, conforme a lo siguiente: -----

Folio	Fecha de expedición	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero – Zonificación directa	Trámite solicitado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México – Norma General de Ordenación número 26
72222-151DEAD15 163695	19/octubre/2015	H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir 1 vivienda cada 100 m <sup>2</sup> de terreno)	H/6/20 (Habitacional, 6 niveles y 20% mínimo de área libre) Para la construcción de hasta 8 viviendas en una superficie máxima de construcción de 768.00 m <sup>2</sup>
16180-151DEAD17 065551	13/marzo/2017		
43286-151DEAD18 156899	13/agosto/2018		

Adicionalmente, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/383/2022 de fecha 25 de febrero de 2022, informó que localizó el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-056/DOUL/62/18 de fecha 06 de septiembre de 2018, el cual envió en copia certificada, para el inmueble objeto de investigación.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2667-SOT-622

Es de señalar que los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo antes referidos, certifican la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una zonificación directa H 6/20, para construcción de 8 viviendas en una superficie máxima de construcción de 768.00 m<sup>2</sup>. -----

Ahora bien, en fecha 19 de agosto de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la “Norma de Ordenación número 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular”, suspensión que queda exceptuada únicamente para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de referencia, se encuentra a cargo de ese instituto, en su caso remitir el Aviso, el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y Memoria Descriptiva Arquitectónica del Proyecto. Al respecto, mediante oficio DEO/CAT/000606/2022 de fecha 24 de marzo de 2022, informó que otorgó financiamiento para la construcción de 07 viviendas de interés social en el predio en comento y remitió en copia simple, las siguientes documentales: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-056/DOUL/62/18, para la construcción de 7 viviendas. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 16180-151DEAD17, de fecha 13 de marzo de 2017, que certifica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), con aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 “Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”, para la construcción de hasta 8 viviendas. -----
- Constancia de alineamiento y número oficial de folio 0836/2017 de fecha 16 de mayo de 2017. -----
- Memoria Descriptiva. -----

En conclusión, los trabajos de obra nueva realizados en el predio objeto de investigación, cuentan con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-056/DOUL/62/18, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 16180-151DEAD17, de fecha 13 de marzo de 2017; toda vez que es un proyecto a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México cuenta con las autorizaciones conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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 Avenida 561 número 20, Colonia San Juan de Aragón Segunda Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Baja, es decir 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-2667-SOT-622

Cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folio 72222-151DEAD15, 16180-151DEAD17 y 43286-151DEAD18, de fechas 19 de octubre de 2015, 13 de marzo de 2017 y 13 de agosto de 2018 respectivamente, con la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles y 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 8 viviendas en una superficie máxima de construcción de 768.00 m<sup>2</sup>, con aplicación de la Norma General de Ordenación Número 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, por localizarse dentro de los límites del 2º Territorio comprendido entre el Circuito Interior y Anillo Periférico. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, con un cubo de tinacos desplantado en la azotea, el cual está completamente edificado y habitado, sin constatar trabajos de construcción al momento de la diligencia ni observar letrero con datos de la obra. -----
3. Los trabajos de obra nueva realizados en el predio objeto de investigación, corresponden a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-056/DOUL/62/18, que se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 6180-151DEAD17, de fecha 13 de marzo de 2017. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RCV