



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1401-SOT-290

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 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-2021-1401-SOT-290, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de marzo de 2021 esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, mediante 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, presunto incumplimiento en materia de construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos), en Calle Atlacomulco manzana 8, lote 1, Colonia San Felipe de Jesús, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

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, a través de los cuales 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 investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 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 materia de construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.-----

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: niveles).

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 investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad: Baja; una vivienda cada 100 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado, conformado por 4 niveles de altura. No se identificó la ejecución de trabajos de construcción, letrero que infiera algún proyecto constructivo, ni la existencia de algún sello impuesto por alguna autoridad en el lugar. -----

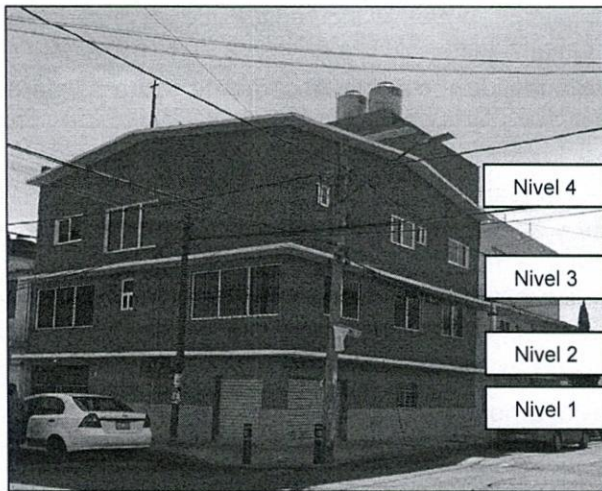


Imagen: inmueble completamente ejecutado y habitado, de 4 niveles, sin trabajos de construcción, ni sellos impuestos por alguna autoridad.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2021-100-DEDPOT-100, de fecha 03 de diciembre de 2021, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Atlacomulco manzana 8, lote 1, Colonia San Felipe de Jesús, Alcaldía Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 163_427_11, se concluye lo siguiente: -----



1. Le aplica la zonificación directa HC 3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad: Baja; una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 12 de agosto de 2010.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 29 de noviembre de 2021 realizado por el personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble completamente edificado y habitado con 4 niveles de altura, en el que el último nivel se encuentra conformado por un cuarto desplantado sobre el costado surponiente y una estructura a base de acero y cubierta de láminas acrílicas que cubren el costado suroriente.-----
3. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:-----
 - 1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Ocupación de utilización del suelo (CUS)
 - 2.- Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
 - 4.- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 - 7.- Altura de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio
 - 8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
 - 9.- Subdivisión de predios
 - 11.- Cálculo de número de viviendas e intensidad de construcción con aplicación de literales
 - 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 incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo
4. De la consulta a la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0611/2020 de fecha 20 de octubre de 2020, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 102 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, en 3 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción de 214.2 m², en 71.4 m² de superficie de desplante y 30.6 m² mínimo de área libre, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----
5. Las características físicas del cuarto y estructura de acero con cubierta de lámina desplantados sobre la azotea del inmueble no se apegan a ninguno de los supuestos descritos como permitidos por encima de los niveles especificados en la zonificación por la Norma General de Ordenación número 8, razón por la que ésta deberá cuantificar como un nivel adicional. -----
6. Al contar con frentes de 10.28 m y 10.03 m, 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, no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existe 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 la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----
7. Considerando lo descrito en las conclusiones 4,5 y 6 del presente dictamen técnico, te tiene que el inmueble de 4 niveles de altura, desplantado en el predio; excede 1 nivel lo permitido por la



zonificación aplicable, consistente en 3 niveles máximos de altura, de conformidad con el programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Gustavo A. Madero (...)"

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2004-2021, en fecha 05 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la obra objeto de investigación, 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. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 12 de noviembre de 2021, una persona que ostenta su personalidad como propietario del inmueble objeto de denuncia realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Instrumento notarial número 1424, emitida en fecha 21 de agosto de 2019, por parte del Notario adscrito a la Notaria Pública número 5, del estado de Hidalgo.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0611/2020, expedida en fecha 20 de octubre de 2020, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 56403-151CRGE20D de fecha 12 de noviembre de 2020, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante su oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0930/2022 de fecha 31 de marzo de 2022, informó que de la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esta área, no localizó emisiones de constancias y/o certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), que acredite niveles adicionales a los asignados al predio en la zonificación directa aplicable.-----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 01 de abril de 2022, personal especializado de ese Instituto inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble que nos ocupa, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto, toda vez que la citada área es la encargada de resolver y sustanciar el procedimiento administrativo de verificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 04 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad: Baja; una vivienda cada 100 m² de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique sus niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen



técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado, sin trabajos de construcción, letrero que infiera algún proyecto constructivo, ni la existencia de algún sello impuesto por alguna autoridad en el lugar. -----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2004-2021, en fecha 05 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la obra objeto de investigación, 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. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 12 de noviembre de 2021, una persona que ostenta su personalidad como propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó entre otros aspectos, que en el lugar se realizaron trabajos de ampliación en su tercer nivel, así como la remodelación y rebosamiento del inmueble. Asimismo, presentó copia simple de diversas documentales, a su decir relacionadas con el inmueble que nos ocupa. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción ejecutadas en el inmueble objeto de investigación; mediante el oficio AGAM/DGODU/SLIU/0094/2022 de fecha 24 de enero de 2022, informó que no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción o algún trámite para el predio denunciado, aunado a que dio vista a la Dirección de Vigilancia y Verificación de esa Alcaldía, a efecto de instaurar las acciones pertinentes en el ámbito de su competencia. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo instaurado en el inmueble objeto de denuncia, así como de algún medio de impugnación en el mismo, y en su caso, resolver y valorar en dicho procedimiento el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, considerando la demolición del nivel excedente.-----

Adicionalmente, se le solicitó iniciar el procedimiento respectivo a efecto de realizar la reposición de sellos en el inmueble por parte de esa Dirección General.-----

En respuesta, mediante los oficios AGAM/DGAJG/DVV/0133/2022 y AGAM/DGAJG/DVV/1190/2022 de fechas 10 de enero y 05 de abril de 2022, respectivamente, informó sobre la visita de verificación ejecutada el día 20 de marzo de 2020, en materia de construcción la cual fue radicada en el expediente DVV/SVMS/INVEA/CYE/0085/2020, así como la imposición de suspensión de los trabajos al término de dicha diligencia.-----



Adicionalmente, señaló que en fecha 05 de abril de 2022, ordenó la reposición de los sellos de suspensión temporal de actividades en materia de Construcciones y edificaciones.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, resolver el procedimiento administrativo radicado en el expediente DVV/SVMS/INVEA/CYE/0085/2020, valorar el dictamen técnico y el contenido de la presente resolución, emitidos por esta Subprocuraduría y vigilar el cumplimiento de la medida de seguridad impuesta por esa Autoridad, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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 considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con cuatro niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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 Calle Atlacomulco manzana 8, lote 1, Colonia San Felipe de Jesús, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad: Baja; una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de cuatro niveles de altura en el lugar. ----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado de 4 niveles, sin ejecución de trabajos de construcción, letrero que infiera algún proyecto constructivo, ni la existencia de algún sello impuesto por alguna autoridad. -----



3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----

4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, resolver el procedimiento administrativo radicado en el expediente DVV/SVMS/INVEA/CYE/0085/2020, valorar el dictamen técnico y la presente resolución, emitidos por parte de esta Subprocuraduría y vigilar el cumplimiento de la medida de seguridad impuesta por esa Autoridad, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con cuatro niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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: -----



----- 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 las personas denunciadas, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Gustavo A. Madero y a la Dirección General del 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----