



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4072-SOT-883

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 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-2021-4072-SOT-883, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de agosto de 2021, ésta Subprocuraduría recibió vía correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada en fecha 13 de septiembre de 2021, mediante la cual una persona 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 materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación, separación a colindancias y protección civil) y factibilidad de servicios, por las actividades de construcción que se ejecutan en calle Camino Rojo número 19, colonia Campesino Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 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), construcción (ampliación, separación a colindancias y protección civil) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4072-SOT-883

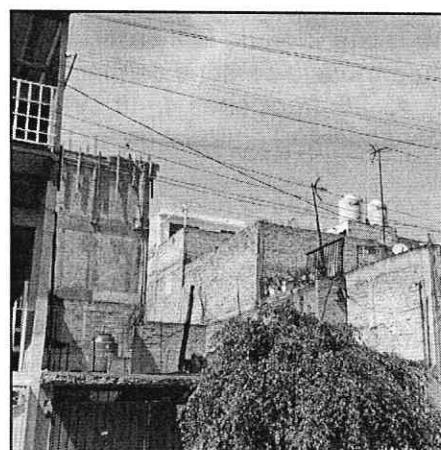
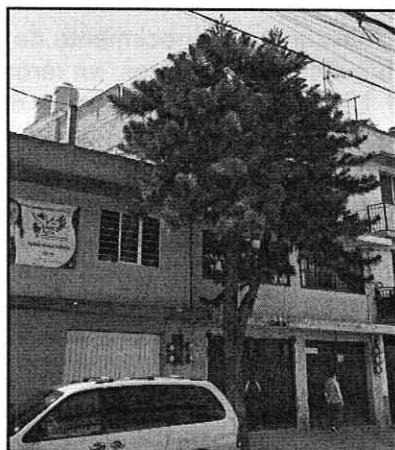
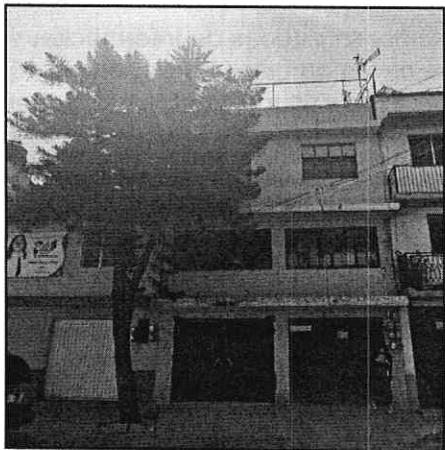
Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación).

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 máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Gustavo A. Madero.

Asimismo, la Norma General de Ordenación número 8 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles menciona que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 27 de octubre y 4 de noviembre de 2021, se constató un inmueble sin separación de colindancias de tres niveles de altura y un pretil en la azotea; sobre un costado, fue posible observar que en la azotea se desplanta un cuerpo constructivo adicional que cuenta con losa de concreto, sin identificar su uso, así como un cubo de escaleras, en el que sobre éste se observaron dos tinacos de agua y una techumbre de lámina cubierta por un lado mediante una lona.



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 04 DE NOVIEMBRE DE 2021

Adicionalmente, en fecha 26 de abril de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría accedió a la azotea del inmueble en comento, donde se observó en el costado sur un cuerpo constructivo de aproximadamente 9 metros cuadrados, con aparente uso de bodega. Cabe señalar, que en dicha colindancia, se observó un pretil preexistente con altura aproximada de 1.20 metros, con cambio de materiales a partir de la última hilada del pretil.



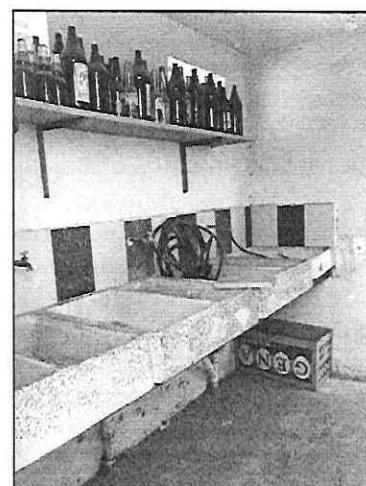
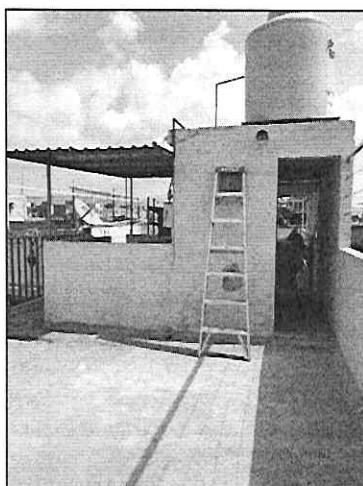
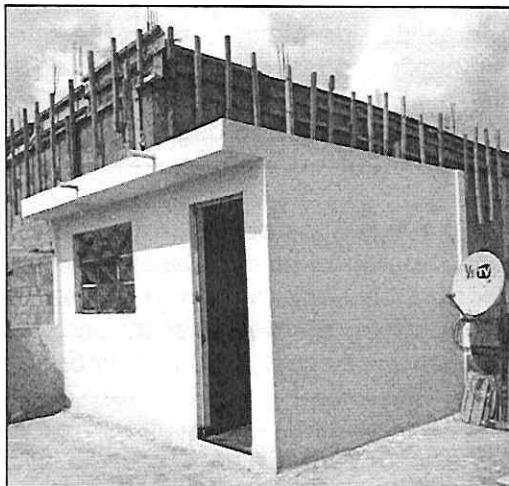
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4072-SOT-883



RECONOCIMIENTO DE HECHOS: 26 DE ABRIL DE 2022

Esta Subprocuraduría, 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 acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; por lo que mediante correo electrónico en fecha 29 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como propietario del predio, realizó diversas manifestaciones relacionadas con los hechos denunciados, entre otras, proporcionó diversas fotografías.

J Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa (HC/3/30/B), por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero; por lo que mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3100/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021, informó que no se localizaron Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo emitidos para el inmueble denunciado.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el cuerpo constructivo adicional en el costado sur de la azotea del predio antes referido, contraviene la Norma General de Ordenamiento número 8 referente a Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio denunciado e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e informar el resultado de la misma.

2. En materia de construcción (ampliación, separación a colindancias y protección civil) y factibilidad de servicios.

Al respecto, de acuerdo al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4072-SOT-883

Asimismo, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 27 de octubre y 4 de noviembre de 2021, se constató un inmueble sin separación de colindancias de tres niveles de altura y un pretil en la azotea; sobre un costado, fue posible observar que en la azotea se desplanta un cuerpo constructivo adicional que cuenta con losa de concreto, sin identificar su uso, así como un cubo de escaleras, en el que sobre éste se observaron dos tinacos de agua y una techumbre de lámina cubierta por un lado mediante una lona. -----

J Adicionalmente, en fecha 26 de abril de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría accedió a la azotea del inmueble en comento, donde se observó en el costado sur un cuerpo constructivo de aproximadamente 9 metros cuadrados, con aparente uso de bodega. Cabe señalar, que en dicha colindancia, se observó un pretil preexistente con altura aproximada de 1.20 metros, con cambio de materiales a partir de la última hilada del pretil. -----

C Esta Subprocuraduría, 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 acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; por lo que mediante correo electrónico en fecha 29 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como propietario del predio, realizó diversas manifestaciones relacionadas con los hechos denunciados, entre otras, proporcionó diversas. -----

H Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; por lo que mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0095/2022 de fecha 20 de enero de 2022, informó que no cuenta con antecedente de registro alguno para los trabajos que se ejecutan en el inmueble denunciado. Asimismo, informó que solicitó a la Dirección de Vigilancia y Verificación de esa Alcaldía, mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/0088/2022 de fecha 20 de enero de 2022, visita de verificación en materia de construcción al inmueble referido, así como informar el resultado de dicha verificación. -----

L Aunado a lo anterior, mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/787/2022 de fecha 03 de marzo de 2022, la Dirección de Vigilancia y Verificación de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que en fecha 15 de febrero de 2022, se realizó inspección ocular con la finalidad de corroborar los datos, sin embargo, de las imágenes remitidas en dicho oficio, se desprende que el inmueble objeto de investigación no corresponde con el inmueble en el que se realizó la inspección. -----

E En conclusión, la ampliación ejecutada en la azotea del predio objeto de investigación no contó con Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial en su modalidad de ampliación, de conformidad con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-4072-SOT-883

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, valorar el contenido de la resolución a fin de realizar visita de verificación en materia de construcción y separación de colindancias en el inmueble objeto de denuncia, así como informar el resultado de la misma.

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 Camino Rojo número 19, colonia Campestre Aragón, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Gustavo A. Madero.
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura y pretil en azotea, que no cuenta con separación de colindancias y con un cuerpo constructivo con aparente uso de bodega en la azotea, así como un cubo de escaleras con dos tinacos de agua sobre éste y techumbre de lámina cubierta por un lado mediante una lona.
3. La ampliación ejecutada en la azotea del predio objeto de investigación, contraviene la Norma General de Ordenamiento número 8 referente a Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio denunciado e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e informar el resultado de la misma.
5. La ampliación ejecutada en la azotea del predio objeto de investigación no contó con Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial en su modalidad de ampliación, de conformidad con los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, valorar el contenido de la resolución y en su caso, realizar visita de verificación en el inmueble objeto de denuncia, así como informar el resultado de la misma.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-4072-SOT-883

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 las personas denunciantes, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero y al 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.

JANC/EBP/MT/CMC