



Expediente: PAOT-2021-5824-SOT-1243
y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213

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 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-2021-5824-SOT-1243** y acumulado **PAOT-2022-1006-SOT-213**, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de noviembre de 2021, 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 construcción (ampliación y separación de colindancias), por los trabajos de obra que se realizan en calle Río Bamba número 660, colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2021. ---

Con fecha 17 de febrero 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 (área libre) y construcción (ampliación), por los trabajos de obra que se realizan en calle Río Bamba número 660, colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de marzo de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a las personas denunciantes 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 (área libre) y construcción (ampliación y separación de colindancias), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----



Expediente: PAOT-2021-5824-SOT-1243

y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213

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

1. En materia de desarrollo urbano (área libre) y construcción (ampliación y separación de colindancias).

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 el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno). -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se 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 17 de febrero de 2022, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de investigación, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, parcialmente cubierto con una lona, en el que se realizaron trabajos de ampliación de un nivel adicional, así como modificaciones en el segundo nivel, sin observar separación a colindancias. Asimismo, en la fachada se observaron sellos de Suspensión Temporal de Actividades por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero, con número de procedimiento **SV/INVEA/CYE/019/2022**. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 25 de febrero de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, aportó copia simple de diversas documentales relacionadas con los trabajos de obra que se realizan en el predio, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 0039/2021, de fecha 19 de marzo de 2021.

En el Aviso se manifiesta que los trabajos consistirán en: cambio de aplanados y repellados en muros; cambio de yeso en muros, cambio de herrería de aluminio, cambio de pisos, cambio de lambril de azulejo, pintura general y detalles en general del inmueble, sin afectar la estructura del inmueble. -----

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 36434-153SAAR19D, con fecha de expedición 10 de julio de 2019, que certifica la zonificación **H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles**



Expediente: PAOT-2021-5824-SOT-1243
y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213

máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno

3. Avalúo de fecha 3 de junio de 2019, para el inmueble ubicado en calle Río Bamba número 660, colonia Lindavista Sur, Alcaldía Gustavo A. Madero.

En el apartado IV. del Avalúo, denominado “Descripción General del Inmueble”, se asentó que: “(...) Se trata de un terreno medianero donde se desplanta una casa Habitación desarrollada en 2 niveles construidos, está identificada con el número 660 de la calle Rio Bamba consta de la siguiente distribución arquitectónica Planta Baja (...) Planta Alta (...).”

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a esa Dirección General, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción en sus distintas modalidades ni con Registro de Obra Ejecutada.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar la razón que motivó la imposición de los sellos de suspensión temporal de actividades, con número de procedimiento **SV/INVEA/CYE/019/2022**, así como el estado que guarda el procedimiento; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, una de las personas denunciantes manifestó que pese a contar con sellos por parte de la Alcaldía, en el predio investigado continuaban realizando trabajos constructivos.

En razón de lo anterior, en fecha 22 de marzo de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de denuncia, constatando que el tercer nivel se encontraba en proceso de construcción, por observarse el desplante de muros y armado de castillos, y que este nivel no contaba con losa; durante la visita no se observaron trabajadores de obra. Desde vía pública no se observó si el inmueble cuenta con área libre; no obstante, se constató que la obra se encuentra desplantada al límite del alineamiento del predio. Asimismo, en los accesos se observaron sellos de Suspensión Temporal de Actividades por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero.

Posteriormente, en fecha 26 de abril de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el inmueble investigado, constatando que la ampliación del tercer nivel se encuentra en obra negra y que ya cuenta con losa. Asimismo, en los accesos se observaron sellos de suspensión temporal de actividades por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero, con número de expediente **DVV/INVEA/CYE/019/2022**, de fecha 18 de abril de 2022, correspondientes a una reposición de sellos; no obstante, durante la diligencia se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble, relacionadas con trabajos constructivos.



Expediente: PAOT-2021-5824-SOT-1243
y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que en el predio investigado las actividades constructivas continuaron ejecutándose pese al estado de suspensión de actividades impuesto por la Alcaldía Gustavo A. Madero. Esto es así, toda vez que derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha **22 de marzo de 2022**, se desprende que la ampliación del tercer nivel se encontraba en proceso de construcción y no contaba con losa; mientras que en el reconocimiento de hechos realizado en fecha **26 de abril de 2022**, se constató que dicha ampliación se encontraba en obra negra y se observó la losa de techo terminada, tal y como se observa en las siguientes imágenes:

Ampliación



Fuente: Google Maps.
Octubre 2021



Fuente: Reconocimiento de
Hechos realizado por PAOT.
22 de marzo 2022



Fuente: Reconocimiento de
Hechos realizado por PAOT.
26 de abril 2022

Además, se advierte que en el predio objeto de denuncia se realizó la modificación del segundo nivel, que ahora cuenta únicamente con dos vanos y se encuentra completamente desplantado al límite del alineamiento.

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de **Google Earth**, del cual se desprende que **desde abril de 2017 hasta abril de 2020**, el inmueble investigado se encontraba desplantado al límite del alineamiento del predio, además de que cuenta con área libre en la parte posterior (colindancia noroeste), como se observa 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-2021-5824-SOT-1243
y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213



Fuente: Google Earth. Abril 2017



Fuente: Google Earth. Marzo 2018



Fuente: Google Earth. Marzo 2019



Fuente: Google Earth. Abril 2020

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos constructivos de ampliación y modificación que se realizan en el predio ubicado en calle Río Bamba número 660, colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, no cuentan con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin constatar eliminación de área libre derivado de los trabajos de ampliación.

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento **SV/INVEA/CYE/019/2022**, con número de expediente **DVV/INVEA/CYE/019/2022**, e imponer las sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; así como valorar la presentación de la denuncia penal por el delito de quebrantamiento de sellos, previsto en el artículo 286 del Código Penal para el entonces Distrito Federal.

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



Expediente: PAOT-2021-5824-SOT-1243

y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213

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 Río Bamba número 660, colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la totalidad del terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble preexistente de dos niveles, en el que se realizan trabajos de modificación en el segundo nivel y la construcción de un nivel adicional, en obra negra; sin observar separación a colindancias.-----
3. Derivado del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría con la herramienta de **Google Earth**, se constató que el inmueble investigado se encontraba desplantado al límite del alineamiento del predio desde el año 2017. -----
4. Los trabajos constructivos de ampliación y modificación no cuentan con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero ejecutó visita de verificación, la cual quedó radicada bajo el número de expediente **DVV/INVEA/CYE/019/2022**, procedimiento en el que impuso el estado de suspensión de trabajos; sin embargo, los actividades constructivos continuaron ejecutándose en el predio investigado. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, concluir conforme a derecho el procedimiento **SV/INVEA/CYE/019/2022**, con número de expediente **DVV/INVEA/CYE/019/2022**, e imponer las sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; así como valorar la presentación de la denuncia penal por el delito de quebrantamiento de sellos, previsto en el artículo 286 del Código Penal para el entonces Distrito Federal. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5824-SOT-1243
y acumulado PAOT-2022-1006-SOT-213

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, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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/SEBC

