



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3781-SOT-829

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 MAY 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2021-3781-SOT-829**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, se emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de agosto 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Talismán número 50, Colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y 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 la materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como es el Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3781-SOT-829

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio ubicado en Calle Talismán número 50, Colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, **le corresponde la zonificación H/3/20** (habitacional, **3 niveles de altura** y 20% de área libre mínima); no obstante, **es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 4 Norte Poniente 128, Av. Fortuna, Euzkaro, Talismán y Av. 510, aplicándole la zonificación HM/6/30** (habitacional mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general, como salones de fiestas, aparece permitido.** -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el predio de mérito, se encontraba delimitado con tapiales metálicos, al interior se observó un edificio de 4 niveles de altura con cubo de escalera en azotea, y un avance de obra del 65% aproximadamente. Durante la diligencia, se constataron diversos trabajadores al interior de la obra, realizando trabajos de acabados en losas y muros, así como la habilitación de instalaciones eléctricas. -----

En razón de lo anterior, quien se ostentó como propietario del predio objeto de investigación, proporcionó como medios probatorios entre otros, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0574/2020 de fecha 07 de septiembre de 2020. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal número AGAM/SLIU-XVII/019/2020/07 con número de folio 0031/2020 de fecha 13 de octubre del 2020, para el proyecto de obra nueva de local comercial desarrollado en 3 niveles. -----
- Manifestación de Construcción tipo B folio 0002/2021 de fecha 31 de marzo del 2021, con vigencia al 5 de abril del 2021 al 5 de abril del 2023, para el proyecto de obra nueva de salón de fiestas desarrollado en 3 niveles. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital folio 54480151COAD21D de fecha 20 de septiembre del 2021 en el cual se observa que al predio de mérito le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 4 Norte Poniente 128, Talismán, entre otras; aplicándole la zonificación HM/6/30**, donde el uso de suelo para salón de fiestas aparece como permitido. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/1175/2021 y oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0084/2022, informó que para el predio de mérito **se ingresó ante Ventanilla Única de Trámites, Aviso de Terminación de Obra de la Manifestación de Construcción tipo B**, con folio ATOB 0020/2021, no obstante dicho trámite **se dio por no presentado**, toda vez que **existían inconsistencias y/o faltantes**, además informo que para los trabajos de obra que se realizan en el predio de interés, se cuenta con lo siguiente: -----

- Manifestación de Construcción tipo B folio 0002/2021 de fecha 31 de marzo del 2021, con vigencia de 2 años, es decir, del 5 de abril del 2021 al 5 de abril del 2023, para la construcción de un edificio salón de fiestas, desarrollado en 3 niveles. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3781-SOT-829

- Constancia de Publicitación Vecinal número AGAM/SLIU/-XVII/034/2021/07 para ampliación de construcción con el número de folio 0063/2021, para el proyecto de Ampliación y modificación de 2 locales comerciales y 1 salón de fiestas con 4 cajones de estacionamiento desarrollado en 4 niveles. -----

En conclusión, si bien al predio de mérito le aplica la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) y cuenta con Constancia de Publicitación Vecinal para ampliación de construcción del proyecto locales comerciales y salón de fiestas desarrollado en 4 niveles, **la Manifestación de Construcción tipo B folio 0002/2021, solo ampara al proyecto de edificio de salón de fiestas de 3 niveles**, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que lo construido no corresponde a lo manifestado en la Manifestación de Construcción mencionada, e imponer las medidas y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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 la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 89 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

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio ubicado en Calle Talismán número 50, Colonia Estrella, Alcaldía Gustavo A. Madero, **le corresponde la zonificación H/3/20** (habitacional, **3 niveles de altura** y 20% de área libre mínima), así también, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 4 Norte Poniente 128, Av. Fortuna, Euzkaro, Talisman y Av. 510, **que le establece la zonificación HM/6/30 (habitacional mixto, 6 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre)**, donde el uso de suelo para salones de fiestas aparece permitido. -----
- Durante el reconocimientos de hechos se constató que el predio de mérito se encontraba delimitado con tapiales metálicos, al interior se observó un edificio de 4 niveles de altura con cubo de escalera en azotea y un avance de obra del 65%. -----
- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que para el predio de mérito **se ingresó, Aviso de Terminación de Obra de la Manifestación de Construcción tipo B**, con folio ATOB 0020/2021, no obstante dicho trámite **se dio por no presentado**, toda vez que **existían inconsistencias y/o faltantes**. -----
- Corresponde a la Dirección General de Asuntos jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que lo construido no corresponde a lo manifestado en la Manifestación de Construcción e imponer las medidas y sanciones procedentes, enviando 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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3781-SOT-829

----- 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 la persona denunciante, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, para los efectos precisados en el párrafo 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.-----

ICP/RAGT/LDCM