



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1248-SOT-352

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1248-SOT-352, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 12 de mayo de 2020, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en 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, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), por las actividades que se realizan en Calle Tepeyac número 35-B, Colonia Industrial, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.-----

Es importante señalar que 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. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2020-1248-SOT-352

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y desarrollo urbano, como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) y desarrollo urbano

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, al predio ubicado en Calle Tepeyac número 35-B, Colonia Industrial, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno). -----

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de riesgo en el Programa Delegacional, previo al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la entonces Dirección General de Protección Civil, hoy la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, y el área de Protección Civil de la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo reconocimiento de los hechos investigados, diligencia en la que se constató un inmueble de reciente construcción de dos niveles y un cuarto de servicio en la parte superior con vigas de madera y láminas, el inmueble se encuentra terminado y habitado, sin observar trabajadores ni actividades de obra al interior, por lo tanto no se observó protección a colindancias. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 31 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de uno a catorce años del predio denunciado, se observa que **desde septiembre de 2008 se encuentra un inmueble de 1 nivel de altura, manteniendo las mismas características arquitectónicas hasta mayo de 2019, para octubre de 2021 se observa en su lugar un inmueble de dos niveles y un cuarto de servicio en la parte superior techado a base de vigas de madera y láminas.** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y 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-2020-1248-SOT-352



Google maps septiembre 2008



Google maps octubre 2014



Google maps octubre 2021

Es decir, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se tiene que en el predio de referencia se realizaron trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en la edificación de un inmueble de dos niveles de altura con un cuarto de servicio en la parte superior. -----

En este sentido de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, el artículo 53 fracción I inciso e) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y estar firmados por el proyectista indicando su número de cédula profesional, así como por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado, sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto dicha Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Política y Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si cuenta con Dictamen Técnico de Zonas con Riesgo para el predio de referencia. Al respecto dicha Secretaría informó que no cuenta con el mismo. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México informar si cuenta con Opinión Técnica de Zonas con Riesgo para el predio de referencia, sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----



Expediente: PAOT-2020-1248-SOT-352

Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si cuenta con Opinión Técnica de Zonas con Riesgo para el predio de referencia, sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), en su caso, informar el estado en el que se encuentra y remitir copia de la resolución administrativa que se hubiese emitido, sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), en su caso, informar el estado en el que se encuentra y remitir copia de la resolución administrativa que se hubiese emitido, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por cuanto a que los trabajos ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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, 85 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

1. Al predio ubicado en Calle Tepeyac número 35-B, Colonia Industrial, Alcaldía Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Así mismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, la cual establece que los proyectos localizados en las zonas de riesgo en el Programa Delegacional, previo al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la entonces Dirección General de Protección Civil, hoy la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, y el área de Protección Civil de la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción de dos niveles y un cuarto de servicio en la parte superior con vigas de madera y láminas, el inmueble se encuentra terminado y habitado, sin observar trabajadores ni actividades de obra al interior, por lo tanto no se observó protección a colindancias. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1248-SOT-352

3. Derivado del reconocimiento de hechos y la consulta en google maps realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio de referencia se realizaron trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en la edificación de un inmueble de dos niveles de altura con un cuarto de servicio en la parte superior. -----
4. Los trabajos de construcción ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, ni documental alguna con la cual acreditar el cumplimiento a la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero, informar si cuenta con procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), en su caso, informar el estado en el que se encuentra y remitir copia de la resolución administrativa que se hubiese emitido, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por cuanto a que los trabajos ejecutados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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. -----

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 la persona denunciante, así como a 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/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

