



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5797-SOT-1238

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 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2021-5797-SOT-1238, relacionado con la denuncia presentada 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 y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y protección civil (riesgo) por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Norte 76 número 6019, colonia Aragón Inguarán, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y protección civil (riesgo), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.

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) y construcción (ampliación)

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5797-SOT-1238

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 4 niveles de altura que conforme a sus características físicas se trata de edificación preexistente, identificando que el último nivel fue construido a base de materiales semipermanentes (tablaroca y lamina), durante la diligencia no se identificaron actividades de construcción, trabajadores, material ni equipo de obra. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas con el programa Google Earth utilizando la herramienta Street View, se desprende que desde agosto de 2019, el inmueble de referencia contaba únicamente con 3 niveles de altura, por lo que se concluye que se llevó a cabo la ampliación de un cuarto nivel. -----

Derivado de lo anterior, para efecto de mejor proveer se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en cual se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura, por lo que se evidencia que el inmueble de 4 niveles de altura, cuenta con un nivel excedente, es decir incumple con la HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), aplicable al predio objeto de investigación. -----

Dicho lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó no contar con antecedentes en materia de construcción y/o ampliación para el predio objeto de investigación; por lo que mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/0086/2022 esa Dirección solicitó a la Dirección de Vigilancia y Verificación de esa Alcaldía, realizar las acciones de verificación en materia de construcción para el citado predio.

Por otra parte, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que en fecha 02 de febrero de 2022, personal especializado en funciones de verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México asignado a la Alcaldía Gustavo A. Madero, ejecutó orden de visita de verificación bajo el número de expediente DVV/0628/2021 al predio objeto de investigación, sin embargo, del acta levantada por personal del INVEA, no se hace mención que se estén realizando trabajos de construcción o indicios de material en el citado inmueble. -----

En conclusión, el inmueble objeto de investigación incumple con la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, toda vez que excede la altura permitida en un nivel y no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones y el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que respecta a los un nivel excedente que violentan directamente la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), aplicable al predio objeto de investigación, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019 e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5797-SOT-1238

Por lo que respecta a la materia de construcción, si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se da cuenta de que realizaron trabajos de ampliación de un cuarto nivel, el cual no contó con registro de manifestación de construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-003583-2022 e informa el resultado de su actuación.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia negar su emisión, en virtud de que la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable.

2. En materia de protección civil (riesgo)

Cabe señalar, que el artículo 35 fracción IV del Reglamento antes mencionado, refiere que el Director Responsable de Obra tiene la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública.

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-5492-2021 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero realizar evaluación de riesgo derivado de los trabajos de construcción (ampliación) en el inmueble objeto de investigación, así como en predios colindantes, emitir recomendación y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.

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

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno).
- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 4 niveles de altura que conforme a sus características físicas se trata de edificación preexistente, identificando que el último nivel fue construido a base de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5797-SOT-1238

materiales semipermanentes (tablaroca y lamina), durante la diligencia no se identificaron actividades de construcción, trabajadores, material ni equipo de obra. -----

3. Si bien durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción, del análisis multitemporal en la herramienta digital Google Earth, se documentó que en agosto de 2019, el inmueble de referencia contaba únicamente con 3 niveles de altura, por lo que se concluye que se llevó a cabo la ampliación de un cuarto nivel. -----
4. El inmueble de 4 niveles rebasa en un nivel, es decir incumple con la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), aplicable al predio objeto de investigación. -----
5. En razón de que el inmueble investigado incumple con la zonificación aplicable, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de que se cumpla con la zonificación aplicable al predio, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 14 apartado A fracción I inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de junio de 2019, ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
6. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero ejecutó orden de visita de verificación ejecutó orden de visita de verificación bajo el número de expediente DVV/0628/2021, sin embargo, el acta levantada por personal del INVEA, no se hace mención que se estén realizando trabajos de construcción o indicios de material en el citado inmueble, por lo que corresponde a dicha Dirección General, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (modificación y ampliación), toda vez que se llevó a cabo la ampliación de un cuarto nivel e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que conforme a derecho correspondan, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia negar su emisión, en virtud de que la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable, e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Gustavo A. Madero, realizar evaluación de riesgo derivado de los trabajos de construcción (ampliación) en el inmueble objeto de investigación, así como en predios colindantes, emitir recomendación y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes; lo que esta Subprocuraduría solicito mediante oficio PAOT-05-300/300-5492-2021, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5797-SOT-1238

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: -----

----- 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección Ejecutiva de Seguridad Ciudadana, Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas 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. -----

LGP/RAGT/BCP

