



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 2020

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-2019-3488-SOT-1348 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de agosto de 2019, 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Ezequiel número 13, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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, IV, V, VII, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.

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

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, al predio ubicado en Calle Ezequiel número 13, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias de madera donde se constató un letrero con información de la obra, así como información de la venta de los departamentos. Se realizaban trabajos de cimentación y desplante del sótano.



Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Subprocuraduría exhortó al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes para acreditar las actividades de obra, por lo que quien se ostentó como representante legal de la persona moral V+M INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., entregó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10854-151MOJO19 de fecha 13 de marzo de 2019 mismo que confirma la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, Constancia de Alineamiento y número oficial con folio 0189/2018, Manifestación de Construcción tipo B con número de folio 009/2019 con vigencia del 18 de junio de 2019 al 18 de junio de 2020 para un proyecto de vivienda en 4 niveles, en un predio de 133.50 m<sup>2</sup>, 4 viviendas, 4 cajones de estacionamiento, 1 semisótano, en una superficie de desplante 106.80 m<sup>2</sup>, 26.78 m<sup>2</sup> lo que equivale a 20 % del total del predio, Constancia de publicitación vecinal número SLIU/PV/003/2019/07, Memoria descriptiva del proyecto, Proyecto Arquitectónico (plantas, cortes y fachadas). -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó contar con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0189/2018, Registro de Manifestación de Construcción folio 009/2019, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10854-151MOJO19 de fecha 13 de marzo de 2019, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Registro de Manifestación de Construcción folio 009/2019	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10854-151MOJO19	Zonificación
4 niveles	4 niveles	4 niveles
4 viviendas	4 viviendas	4 viviendas
Superficie total por construir s.n.b. 427.18 m <sup>2</sup>	Superficie máxima de construcción 441.60 m <sup>2</sup>	
Superficie de desplante 106.80 m <sup>2</sup>	Superficie de desplante 110.40 m <sup>2</sup>	
4 cajones de estacionamiento	-----	

Del análisis de las documentales mencionadas, en el expediente citado al rubro, se desprende que el proyecto se ajusta a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 10854-151MOJO19 de fecha 13 de marzo de 2019, lo que es coincidente con la zonificación asignada al predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio 0009/2019, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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 Ezequiel número 13, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del Programa cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----
2. En el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias de madera donde se constató un letrero con información de la obra, al interior se realizaban trabajos de cimentación y desplante del sótano.--
3. El proyecto que se ejecuta en Calle Ezequiel número 13, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio 009/2019 para un proyecto de obra nueva para vivienda en 4 niveles con 4 departamentos en una superficie de construcción total sobre nivel de banqueta 427.18 m<sup>2</sup> que hasta el momento de emisión del presente instrumento se apegue a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10854-151MOJO19 de fecha 13 de marzo de 2019 y al Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B 009/2019 de fecha 18 de junio de 2019, coincida con lo ejecutado en la obra. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe 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 a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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. -----

JELN/RAGT/GCFR