



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1749-SOT-451

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1749-SOT-451, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de julio 2020, se recibió en 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación y ventanas a colindancias), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Francisco Morazán número 155, colonia San Juan de Aragón VI Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 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 y 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación y ventanas 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.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano y construcción (ampliación y ventanas a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, todas 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 desarrollo urbano y construcción (ampliación y ventanas a colindancias).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Adicionalmente, 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 de la Ciudad de México, y el área de Protección Civil de la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó desde la vía pública un inmueble de cuatro niveles de altura, de los cuales los últimos dos son de reciente construcción, dicho cuerpo constructivo cuenta con ventanas instaladas en las colindancias norte y sur, sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción, constatando sellos de clausura en el acceso del inmueble impuestos por la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados, en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Ahora bien, a fin de determinar el momento en que fueron ejecutados los trabajos de ampliación, 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 -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

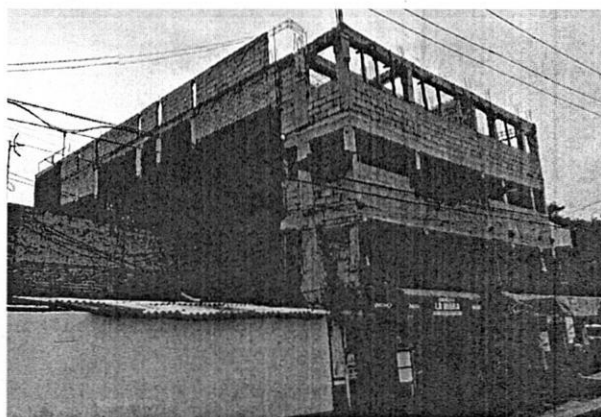
EXPEDIENTE: PAOT-2020-1749-SOT-451

Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 26 de enero de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de trece años del predio denunciado, se observa que desde noviembre 2008 el inmueble contaba con un cuarto nivel y que en abril de 2019 se realizó la ampliación horizontal de dicho nivel y el inicio de un pretil en la azotea. 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.-----

De la información obtenida y de lo constatado durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que los 4 niveles del inmuebles ya existían desde el noviembre de 2008, constatando que los trabajos de ampliación ya se ejecutaban desde el mes de abril de 2019, tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



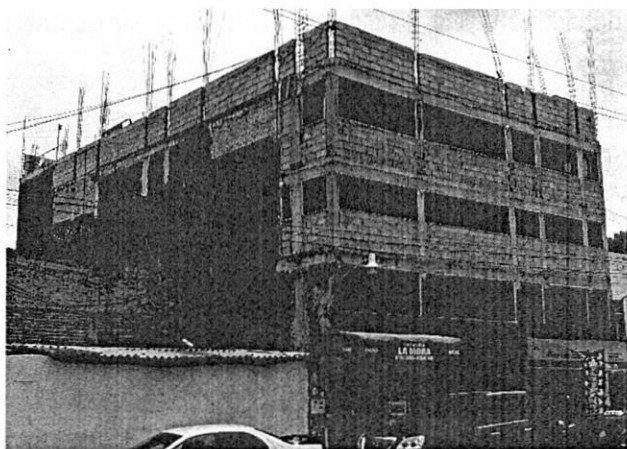
Google Maps Street View - noviembre 2008



Google Maps Street View - abril 2019



Google Maps Street View - febrero 2020



Reconocimiento de hechos de fecha 18 de junio de 2021



Ahora bien, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de Opinión Técnica de Riesgo para el inmueble investigado. Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México informó que no ha emitido no cuenta con antecedente alguno de emisión de Opinión Técnica de Riesgo para el inmueble investigado. En este orden de ideas, se solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero informar si ha emitido Opinión Técnica de Riesgo para el predio investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En razón de lo anterior, el predio investigado contraviene la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo que se establece en el Programa Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Gustavo A. Madero informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

Por otra parte, se solicitó a dicha Alcaldía informar las razones que motivaron la colocación de sellos de clausura en el inmueble investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado. -----

Ahora bien, es de señalar que de conformidad con la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, establece que no se permiten ventanas ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la propiedad del vecino prolongándose más allá de los linderos que separen los predios. Tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. -----

En conclusión, los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado no cuentan con las Opiniones Técnicas de Riesgo emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo que se establece en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. Por otra parte, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en particular por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, e imponga las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1749-SOT-451

Por otra parte, corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero hasta en tanto se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción, mantener el estado de clausura en el inmueble investigado. -----

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. El inmueble ubicado en calle Francisco Morazán número 155, colonia San Juan de Aragón VI Sección, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad B: baja, una vivienda cada 100 m2 de terreno). -----

Adicionalmente, 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 observó desde la vía pública un inmueble de cuatro niveles de altura, de los cuales los últimos dos son de reciente construcción, dicho cuerpo constructivo cuenta con ventanas instaladas en las colindancias norte y sur, sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción, constatando sellos de clausura en el acceso del inmueble impuestos por la Alcaldía Gustavo A. Madero. -----
3. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado no cuentan con las Opiniones Técnicas de Riesgo emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, contraviniendo la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo que se establece en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. Por otra parte, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, así como la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico. -----



4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, en particular por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, e imponga las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Gustavo A. Madero hasta en tanto se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción, mantener el estado de clausura en el inmueble investigado. -----

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: -----

----- **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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y 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. -----

JANCMWPB/JHP/AHB