



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6709-SOT-1681

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

80 JUN 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 a la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2022-6709-SOT-1681**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

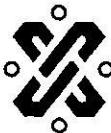
Con fecha 06 de diciembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Managua número 743, Colonia Lindavista Sur, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada en esta Subprocuraduría, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación 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 fracciones III y VIII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I y 94 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 desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ambos vigentes para la Ciudad de México.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6709-SOT-1681

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva).**

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, se da cuenta que al predio objeto de la presente investigación se le asigna la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Media Baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para servicios de capacitación, educación e investigación en general, se encuentra prohibido.

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura en proceso de construcción con materiales de cimbra y polines en el segundo nivel, así como columnas en preparación para otro nivel; es importante señalar que no se observaron letreros de obra. Asimismo, al interior del predio, se observaron materiales de obra como varillas, costales de cemento, arena, madera, y una construcción preexistente. Cabe señalar que al momento de la diligencia, no se observó personal laborando ni fue posible constatar el uso de suelo al que será destinado.

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario y/o Director Responsable de la obra ubicada en el predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 31 de mayo de 2023, una persona quien se ostentó como propietario, realizó diversas manifestaciones, entre otras que con fecha 22 de marzo del presente año, se inició un procedimiento de SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero por falta de documentales que avalaran los trabajos de construcción, la cual recayó en el expediente DVV/INVEA/CYE/523/2022, asimismo manifestó que en el mes de abril inició un juicio de Nulidad, bajo expediente TJ-I-22003/2023, en la Primera sala del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. Por último, señaló que está realizando los trámites respectivos para la regularización y conclusión de la obra en comento.

Dicho lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, hizo de conocimiento a esta Entidad mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/SLIU/0241/2023 de fecha 24 de enero de 2023 que, **no existe antecedente alguno de Manifestación de Construcción, Licencia de Construcción Especial ni Aviso de Terminación de Obra y Registro de Obra Ejecutada;** asimismo, mediante oficio AGAM/DGODU/DCODU/0143/2023 de fecha 24 de enero de 2023, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar la visita de verificación correspondiente.

Asimismo, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/378/2023 de fecha 26 de enero de 2023 que, En fecha 26 de noviembre de 2022, instauró un procedimiento administrativo en el inmueble de mérito, radicándose en el expediente DVV/INVEA/CYE/523/2022. Así como que toda vez que hubo oposición para atender la diligencia de visita de verificación, se impusieron multas y el estado de clausura.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6709-SOT-1681

Por último, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1449/2023 de fecha 13 de abril de 2023, la Dirección de Registros de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio FRLI1168308 de fecha 06 de marzo de 2008, con zonificación **H3/40/150** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, 150 m<sup>2</sup> mínimos por vivienda), con usos permitidos para Vivienda; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; Garitas y casetas de vigilancia. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5161-151PAAL22 de fecha 09 de marzo de 2022, al cual le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 03 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), donde los **usos de suelo permitidos son Habitación (Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar) y Servicios (Garitas y casetas de vigilancia)**. -----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de obra que se ejecutan en el inmueble investigado, consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de dos niveles, con preparación a un tercer nivel, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Gustavo A. Madero, lo cual contraviene los artículos 47, 51 y 52 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establecen que el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. ---

Dicho lo anterior, la persona denunciada, manifestó que se inició un procedimiento de **SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES** por parte de la Alcaldía Gustavo A. Madero por falta de documentales que avalaran los trabajos de construcción, aunado a que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que no cuenta con antecedentes de registro alguno de documentales que acrediten los trabajos de obra antes descritos. -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, informar a esta Entidad el estado del procedimiento administrativo que recayó al expediente DVV/INVEA/CYE/523/2022, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----

Por otro lado, se cuenta con indicios de que se pretende la construcción u operación de una escuela, actividad que de conformidad con la tabla de usos de suelo anexo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, se encuentra prohibido. En consecuencia,



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6709-SOT-1681

corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, en caso de recibir la Solicitud de Registro de Obra Ejecutada, deberá negarse en virtud de que el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción y se pretenda la obtención del mismo, se tiene que demostrar que se cumple con el mismo Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, que en el caso particular, no se cumpliría por ejecutarse una obra que sería destinada a violentar el uso de suelo permitido. -----

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 Managua número 743, Colonia Lindavista Sur, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Media Baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el **uso de suelo para servicios de capacitación, educación e investigación en general se encuentra prohibido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura en obra negra con preparación para un tercer nivel; no se observaron letreros con datos de la obra. Cabe señalar que al momento de la diligencia, no se constataron trabajadores laborando.-----
3. De las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que los trabajos de construcción ejecutados en el inmueble de mérito, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción. -----
4. La Dirección General Jurídica de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó que cuenta con procedimiento administrativo DVV/INVEA/CYE/523/2022, del cual se desprende que se impusieron multas y el estado de clausura al predio de mérito; por lo que corresponde a dicha Dirección, informar a esta Entidad el estado del procedimiento administrativo antes citado, así como enviar copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, en caso de recibir la Solicitud de Registro de Obra Ejecutada, negarse en virtud de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6709-SOT-1681

que el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción y se pretenda la obtención del mismo, se tiene que demostrar que se cumple con el mismo Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, que en el caso particular, no se cumpliría por ejecutarse una obra que sería destinada a violentar el uso de suelo permitido. -----

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 Jurídica y Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas 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. -----