



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-5034-SOT-1810

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2021**

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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-5034-SOT-1810, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de diciembre 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan Calle Lidia número 166, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de enero de 2020.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) construcción (ampliación) y factibilidad de servicios como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, el Reglamento de Construcciones y la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua ambos de para la Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-5034-SOT-1810

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles, 20% de área libre, densidad lo que indique la Zonificación del Programa), donde los usos de suelo permitidos son los concernientes a la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja establecidos en la "Tabla de Usos de Suelo" del citado programa. -----

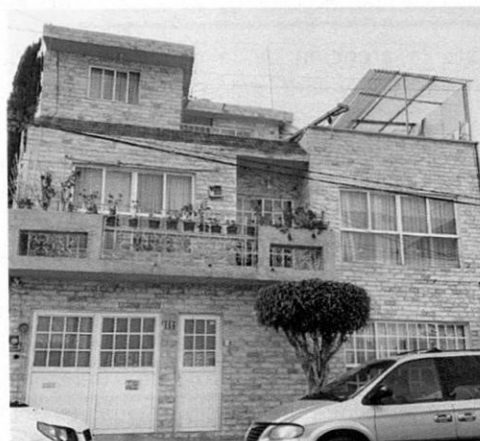
En el presente expediente, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de tres niveles de altura, sin constatar trabajos constructivos. -----

En este sentido, 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 12 de febrero del 2020 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 aéreas y a pie de calle, con antigüedad de once años del predio denunciado, se constató que el inmueble contaba con 2 nivel de altura y un tercer nivel remetido entre el año 2008 y 2016, y para el año 2018 se advierte la ampliación del tercer nivel hasta el alineamiento. 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. -----

Lo anterior se puede constatar en las siguientes imágenes capturadas: -----



FUENTE: Febrero 2016 (google maps)



FUENTE: 21 de enero de 2020 (reconocimiento de hechos)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-5034-SOT-1810

De lo anterior se desprende que se llevó a cabo la ampliación horizontal de un tercer nivel en el inmueble preexistente, entre los años 2016 y 2018. -----

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, ubicado en Calle Lidia número 166, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero.-----

Al respecto, quien se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 22 de enero de 2020, manifestando que solo realizarán trabajos de remodelación, consistentes en retiro de pisos, los aplanados de muros y yeso del plafón, por lo que retiraron residuos sólidos de manejo especial (cascajo) del inmueble en comento. -----

Por otro lado el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que para ampliar o modificar una obra, el propietario o poseedor del predio o inmueble, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. Cabe mencionar que aun en obras menores se requiere de un Aviso de Obras que no Requieren Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con los supuestos del artículo 62 del Reglamento en mención.-----

En relación de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, informó mediante oficio que no cuenta con antecedente alguno de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de mérito.-----

En atención a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Gustavo A. Madero, instrumentar visita de Verificación en materia de construcción (ampliación). Al respecto, dicha Dirección General informó, mediante oficio AGAM/DGAJG/DVV/SVMS/0937/2021, de fecha 24 de junio de 2021, lo siguiente: -----

(...)

" Al constituirnos en el inmueble en el inmueble no se observa actividad de construcción de ningún tipo "(sic). a

Una vez realizado el estudio y análisis de la corroboración de datos, así como del análisis del material fotográfico que se levantó al momento de la inspección ocular se desprende que en el inmueble antes citado, no se encontraron trabajos de construcción en proceso, trabajos de demolición o remodelación, así mismo esta Subdirección de Verificación Monitoreo y Selección, a mi cargo, está imposibilitada para emitir una visita de verificación administrativa en materia de Construcción y Edificación, toda vez que no se encuadra en lo previsto por el artículo 1 fracción IX del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con relación a los artículos 1, 4, 97 y 98 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México⁹ y además artículos aplicables al caso en comento. A

(...)

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) ejecutados entre los años 2016 y 2018 en el inmueble de mérito no contaron con Registro de Manifestación de Construcción que autorice la construcción de un tercer nivel, incumpliendo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; razón por la cual se solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero, autoridad competente en C



materia de construcción, ejecutar visita de verificación, la cual informó estar imposibilitada para ejecutar la misma por no constarse actividades de construcción al momento de la ejecución de la visita.-----

Así mismo, durante los reconocimientos de hechos denunciados, no se constataron actividades de uso distinto al habitacional.-----

3. En factibilidad de servicios

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, establece que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.-----

En este sentido, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el uso de inmueble es doméstico y que no tiene registrado cambio de uso. -----

En consecuencia, toda vez que los trabajos realizados en el inmueble objeto de investigación consistieron en una ampliación horizontal de un inmueble preexistente, y no existe modificación al uso o destino del inmueble, no se ajusta a ninguno de los supuestos del artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, de requerir Dictamen de Factibilidad de Servicios. -----

Cabe señalar que del 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 Lidia número 166, Colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles, 20% de área libre, densidad, lo que indique la Zonificación del Programa) donde los usos de suelo permitidos son los concernientes a la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja establecidos en la "Tabla de Usos de Suelo" del citado programa. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble preexistente de tres niveles de altura, sin constatar trabajos constructivos. -----
3. Quien se ostentó como Propietaria del inmueble objeto de investigación, mediante escrito presentado en esta Institución en fecha 22 de enero de 2020, manifestando realizarán trabajos de remodelación, consistentes en retiro de pisos, los aplanados de muros y yeso del plafón, por lo que retiraron residuos sólidos de manejo especial (cascajo) del inmueble en comento. -----
4. Por lo anterior personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta vía internet y por la información proporcionada por la persona denunciada, se desprende que se llevó a cabo la ampliación horizontal de un tercer nivel en el inmueble preexistente, entre los años 2016 y 2018. --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-5034-SOT-1810

5. Los trabajos de construcción (ampliación) ejecutados entre los años 2016 y 2018 en el inmueble de mérito no contaron con Registro de Manifestación de Construcción que autorice la construcción de un tercer nivel, incumpliendo con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; razón por la cual se solicitó a la Alcaldía Gustavo A. Madero, autoridad competente en materia de construcción, ejecutar visita de verificación, la cual informó estar imposibilitada para ejecutar la misma por no constarse actividades de construcción al momento de la ejecución de la visita. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos denunciados, no se constataron actividades de uso distinto al habitacional.-----
7. Toda vez que los trabajos constatados realizados en el inmueble objeto de investigación consistentes en remodelación y ampliación de un inmueble preexistente, no se ajusta a ninguno de los supuestos del artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, de requerir Dictamen de Factibilidad de Servicios.-----

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 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 del Distrito Federal. -----

JANC/WPB/DAV

