



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3547-SOT-761

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 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-2020-3547-SOT-761, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de noviembre de 2020, 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) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Benito Juárez lote 16, colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre 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 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, 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.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del sitio objeto de investigación es calle Benito Juárez número 741 manzana 52 lote 16, colonia Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación.

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) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3547-SOT-761

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/3/50/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).

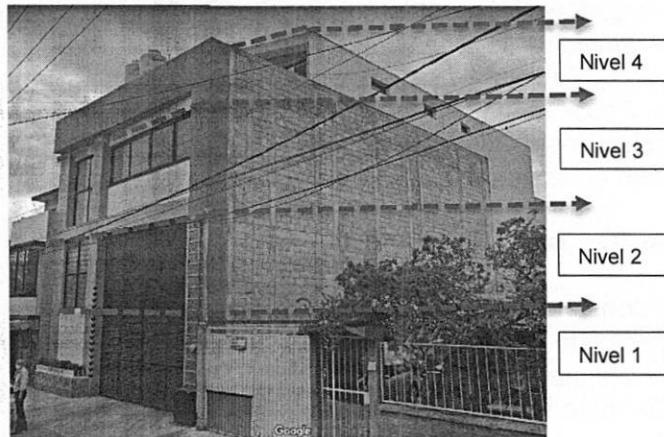
Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura concluido y habitado, cuyo acceso es a doble altura y el cuarto nivel se encuentra remetido y se desplanta sobre la azotea, dicho nivel está construido a base de materiales prefabricados, no se observa área libre; durante la diligencia no se identificaron actividades de construcción, personal de obra, materiales ni equipo de construcción. -

Ahora bien, quien se ostentó como Propietario del sitio objeto de investigación, mediante escrito presentado en fecha 19 de abril de 2022, presentó entre otras documentales, trámite de Aviso de obras que no requieren licencia de construcción folio 812 de fecha 01 de abril de 2020, acompañado de un plano que no corresponde a los niveles constatados, aunado a que se corrobora que el inmueble no cuenta con área libre, lo anterior para trabajos obra consistentes en remodelaciones internas.

Es menester señalar, que en razón de que no se constataron trabajos de obra, para efecto de mejor proveer se realizó un análisis multitemporal de las imágenes obtenidas con el programa Google Earth, utilizando la herramienta Street View del cual se desprende que en abril de 2019, el predio de referencia se encontraba baldío con un portón metálico, y para junio de 2022 se identificó el cuerpo constructivo de 4 niveles de altura totalmente edificado y habitado observado durante el reconocimiento de hechos antes mencionado (ver imágenes siguientes).



Fuente: Google Earth; Street View, abril 2019.



Fuente: Google Earth; Street View, junio 2022.

Derivado de lo anterior, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), en el cual se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el que



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3547-SOT-761

asiente que el mismo cuente con un aprovechamiento para 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 zonificación HC/3/50/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), aplicable al predio objeto de investigación.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informó que **no cuenta con antecedentes en materia de construcción (remodelación) de reciente ingreso para el inmueble de referencia**, sin embargo, mediante oficio SLUS/184/2022 dicha Dirección solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamento de la Dirección General Jurídica de esa Alcaldía, realizar vista de verificación en el citado predio.

No obstante para efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-04735-2022, solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas y sanciones procedentes, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se tenga respuesta alguna.

En conclusión, el inmueble objeto de investigación incumple con la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, toda vez que excede en un nivel la altura permitida por la zonificación aplicable al caso y no contó con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, 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 **un nivel excedente** que violenta directamente la zonificación HC/3/50/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 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, así como valorar en su procedimiento la demolición del nivel excedente e informar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

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 que se edificó de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en el predio investigado, mismo que no contó con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; y toda vez que el propietario del citado predio presentó el trámite de Aviso de obras que no requieren licencia de construcción (Artículo 62 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México) la cual no acredita la legalidad de los trabajos de obra nueva ejecutados; por lo corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), 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, así también considerar como sanción la demolición del nivel excedente y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3547-SOT-761

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

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/3/50/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).
2. Si bien durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción, sin embargo, de la consulta a la herramienta electrónica Google Earth, se despende que en abril de 2019 el predio de referencia se encontraba baldío con un portón metálico; y para junio de 2022, se identificó el cuerpo constructivo de 4 niveles de altura totalmente edificado y habitado que corresponde a las características constatadas por personal de esta Entidad, durante el reconocimiento de hechos.
3. El Propietario del predio objeto de investigación, presentó entre otras documentales, trámite de Aviso de obras que no requieren licencia de construcción folio 812 de fecha 01 de abril de 2020, sin embargo, los trabajos ejecutados en el sitio investigado, no se encuentran en el supuesto del artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, si no corresponde a una obra nueva.
4. El inmueble de 4 niveles rebasa en un nivel la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, que permite 3 niveles máximos de altura.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), considerar la demolición del nivel excedente 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 y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
6. Los trabajos de obra nueva consistentes en la edificación de cuerpo constructivo de 4 niveles de altura ejecutados en el predio investigado, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa; por lo que se incumple el artículo 47 del citado Reglamento, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa en coordinación con sus áreas adscritas, instrumentar visita de verificación en materia de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3547-SOT-761

construcción (obra nueva), 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, así como valorar la demolición del nivel excedente y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **1 nivel de altura excedente**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica, ambas de la Alcaldía Iztapalapa, 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.