



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-484-SOT-99

## 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 y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 PAOT-2022-484-SOT-99, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2022, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (afectación de área verde), por los trabajos de obra y la instalación de baños públicos, en el predio ubicado en Calle 59 número 176, Colonia Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de febrero de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III y 25 Bis 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. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (ampliación), desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (afectación de área verde), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas 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

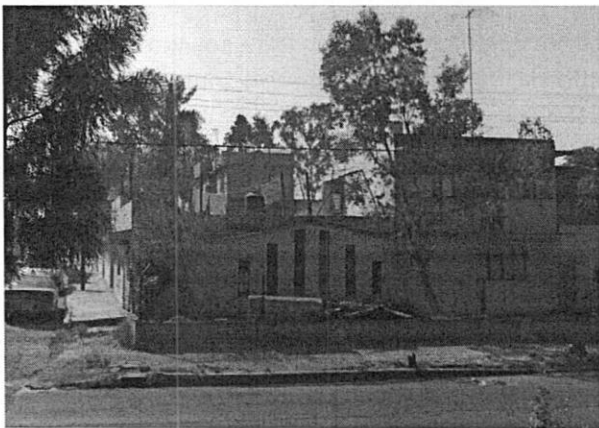
Expediente: PAOT-2022-484-SOT-99

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

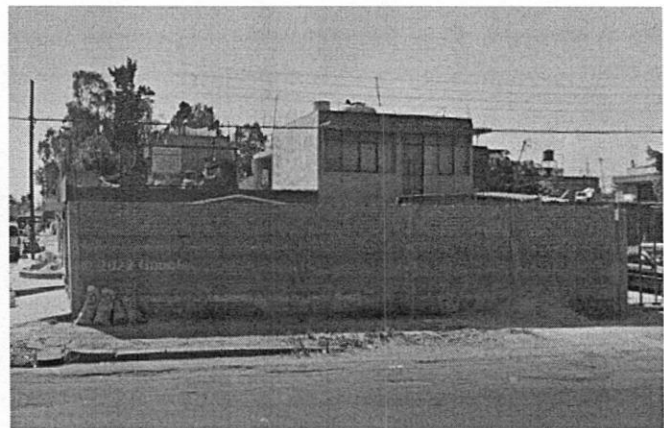
### 1. En materia de construcción (ampliación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el sitio materia de la presente investigación, se constató un cuerpo constructivo de dos niveles de altura con dos frentes, cuya planta baja es de doble altura; en el frente con Calle 59 se observa un portón blanco entre dos castillos de los que sobresalen varillas y lonas cubriendo el área libre; el segundo nivel, por sus características físicas, se presume de reciente construcción, se encuentra en obra negra y en su azotea hay una estructura metálica con un tinaco sobre ella. En el frente con Avenida Santa Cruz, se observa un balcón en obra negra. Es importante señalar que al momento de la diligencia, no se observan materiales ni trabajadores relacionados con la construcción. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó diversos análisis espacio temporales con la herramienta Street View de Google Maps, de los cuales se levantaron las Actas Circunstanciadas respectivas, consulta de la cual se obtuvieron imágenes que datan del año 2008 al año 2011 y de las cuales se desprende que el predio que nos ocupa se encontraba bardeado con alambre, en su interior había área libre y dos individuos arbóreos en pie y con follaje; para el año 2015 y hasta el año 2019, se observa una barda perimetral con una lona cubriendo parte del área libre y material de construcción en la vía pública. En julio del 2022 (siendo ésta la imagen más reciente) se observa el inmueble con dos frentes; en el frente con Calle 59 se observa un portón metálico y el segundo nivel en obra negra, cubierto con una lona. Ver imágenes siguientes: -----



Fuente: Google Maps (Street View) Febrero 2008



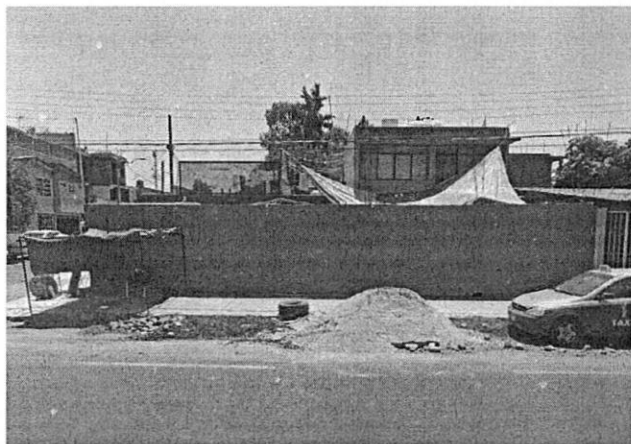
Fuente: Google Maps (Street View) Diciembre 2015



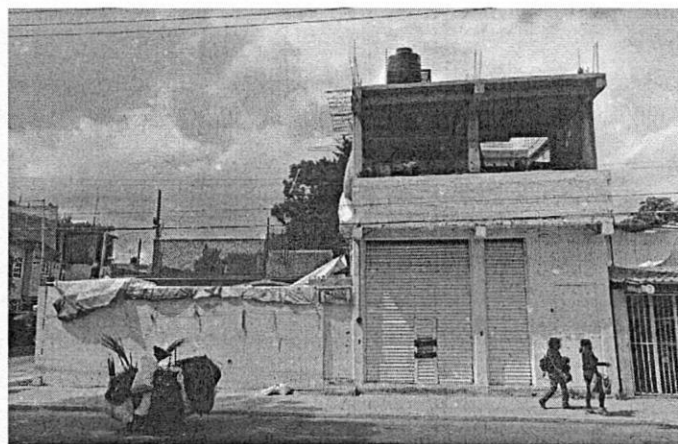
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-484-SOT-99



Fuente: Google Maps (Street View) Abril 2019



Fuente: Google Maps (Street View) Julio 2022

Del análisis de las imágenes anteriores, se corrobora que en el predio ubicado en Calle 59 número 176, Colonia Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa, se realizaron trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un segundo nivel. -----

Dicho lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor, Director Responsable de la Obra y/o Representante legal del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con desahogo de dicha persona. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Procuraduría, el Líder Coordinador de Proyectos de Control y Seguimiento de Recursos de Obra y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio LCPCSRODU/2454/2022 de fecha 02 de agosto de 2022, informó que en sus archivos y registros no existe antecedente de algún trámite administrativo relativo al inmueble de referencia. Asimismo, remitió las documentales siguientes: -----

- Solicitud de Visita de Verificación Administrativa en materia de construcción (ampliación), dirigida a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, folio SLUS/218/2022 de fecha 27 de junio de 2022. -----
- Solicitud de información del estatus legal que guarda la Visita de Verificación referida en el oficio SLUS/218/2022 de fecha 27 de junio de 2022, dirigida a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, folio LCPCSRODU/2325/2022 de fecha 22 de julio de 2022. -----





En razón de lo anterior, se colige que los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el inmueble que nos ocupa, si bien no rebasan la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, es decir HC/3/40 (Habitacional con Comercio en Planta baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), los mismos no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, lo cual contraviene los artículos 47, 51 apartado I inciso B y 52 párrafos segundo y tercero 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, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; 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. -----

En consecuencia de lo anterior corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar Visita de Verificación, imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

## 2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento)

Como ya ha sido mencionado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), donde de acuerdo con la Tabla de Usos de Suelo la actividad de **sanitarios públicos se encuentra permitida**. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura con dos frentes; en el frente con Avenida Santa Cruz, se observa una barda perimetral con lonas en su parte superior y una puerta peatonal; contigua a ésta, un local de doble altura con una cortina metálica con dos accesos y otra puerta peatonal. Al momento de la diligencia, no se observa actividad mercantil o letrero ofreciendo servicios de baños/sanitarios públicos en la fachada del inmueble. -----

Derivado del análisis espacio temporal, realizado con la herramienta Street View de Google Maps, se desprende que en julio del presente año (siendo ésta la imagen más reciente), desde el frente con Avenida Santa Cruz, se observa una barda peatonal con una puerta y una lona sobre ella, en la que se lee la leyenda "Baños limpios", un local de doble altura con dos accesos y puerta peatonal. -----

Así mismo, en identidad de condiciones que en la materia de construcción, se giró oficio al Encargado, Propietario, Poseedor, Director Responsable de la Obra y/o Representante legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-484-SOT-99

derecho corresponden; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con desahogo de dicha persona. -----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Procuraduría, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio DGJ/SVR/VV/3020/2022 de fecha 06 de julio de 2022, informó que personal especializado, adscrito al Instituto de Verificación Administrativa, realizó visita de verificación al establecimiento en comento en fecha 24 de junio del presente año, la cual recayó en el expediente DGJ/SVR/VV/EM/964/2022, y no fue ejecutada por oposición. -----

En conclusión, si bien es cierto que el uso de suelo que se ejerce en el predio de mérito, es decir sanitarios públicos, se encuentra permitido de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, también lo es que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no se da cuenta que el mismo cuente con Aviso de Funcionamiento tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, al tratarse de un establecimiento de bajo impacto, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar de nueva cuenta visita de verificación en materia de establecimientos e imponer las medidas y sanciones procedentes a efecto de que se cumpla lo estipulado en los artículos 31 fracción VII y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

### 3. En materia ambiental (afectación de área verde)

Respecto a la afectación del área verde, de la consulta realizada a la herramienta Street View de Google Maps, se desprende que desde el año 2015, en el predio objeto de investigación se edificó un inmueble de un nivel de altura, por lo que de conformidad con el artículo 22 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México que señala que la denuncia sólo podrá presentarse dentro del plazo de un año, a partir de que se hubiera iniciado la ejecución de los actos, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI, de la citada Ley, por existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 59 número 176, Colonia Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta baja, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **sanitarios públicos se encuentra permitido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura con dos frentes, cuya planta baja es de doble altura; en el frente con Avenida Santa Cruz, se observa una barda perimetral con lonas en su parte superior y una puerta peatonal; contigua a ésta, un local de doble altura con una cortina metálica con dos accesos y otra puerta peatonal. En el segundo nivel se observa un balcón. Al momento de la diligencia, no se observa actividad mercantil o letrero ofreciendo servicios de baños/sanitarios públicos en la fachada del inmueble, así como tampoco materiales ni trabajadores relacionados con la construcción. -----
3. Derivado de las documentales que obran en el expediente, se desprende que en el predio objeto de denuncia se llevaron a cabo trabajos de obra, consistentes en la ampliación de un segundo nivel, sin contar con las documentales que acrediten su legalidad, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar Visita de Verificación, imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
4. Si bien el uso de suelo que se ejerce en el predio de mérito, es decir sanitarios públicos, se encuentra permitido de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, también lo es que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, no se da cuenta que el mismo cuente con Aviso de Funcionamiento tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, al tratarse de un establecimiento de bajo impacto, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar de nueva cuenta visita de verificación en materia de establecimientos e imponer las medidas y sanciones procedentes a efecto de que se cumpla lo estipulado en los artículos 31 fracción VII y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-484-SOT-99

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/RAGT/IARV