



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1088-SOT-234

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1088-SOT-234, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 08 de marzo de 2021, fue remitida mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia en la que 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) por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Guillermo Prieto número 195, colonia Campamento 2 de Octubre, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Lo anterior, derivado de 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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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, IV BIS, V, VII, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1088-SOT-234

contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, al inmueble referido le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, completamente construidos. El cuarto nivel se presume que es construcción reciente, no se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Ahora bien, a efecto de mejor parecer, 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 25 de agosto de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/maps/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de tres años del predio denunciado, se advirtió que desde agosto de 2019 el inmueble contaba con tres niveles de altura y que en fecha 03 de noviembre de 2022 se constató la ampliación vertical de un cuarto nivel a partir del pretil preexistente en el predio referido. -----

En este sentido, de la información obtenida vía internet y de lo constatado en el reconocimiento de hechos, se advierte lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

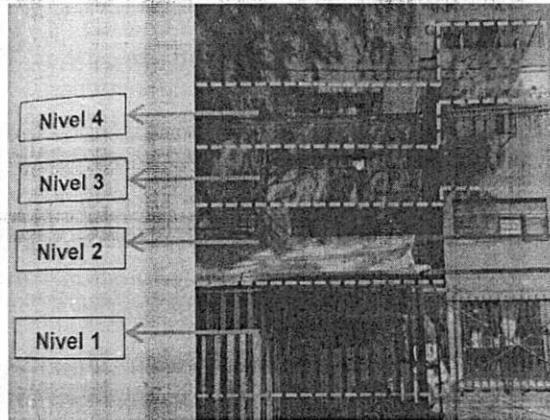
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1088-SOT-234



Google Maps, agosto de 2019.



Reconocimiento de hechos de fecha 03 de noviembre de 2021.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2021-84-DEDPOT-84, de fecha 17 de noviembre de 2021, en términos del artículo 15 BIS 4 Y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente:

"(...) Para el predio localizado en Calle Guillermo Prieto número 195, Colonia Campamento Dos de Octubre, Alcaldía Iztacalco, con número de cuenta catastral 046_656_12, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/20/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 3 de noviembre de 2021 realizado por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que el inmueble cuenta con 4 niveles de altura, es de características de auto-producción y cuenta con un frente de 9.10 m.
3. De la consulta al Sistema de Información Geográfica Ciudad MX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que el predio de referencia cuenta con una superficie de 117 m² y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 1 (una) vivienda, en 3 niveles máximos de altura, con una superficie máxima de construcción de 280.80 m², en 93.60 m² de superficie de desplante, 23.40 m² mínimos de área libre, de conformidad con lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.
4. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 11 Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con ampliación de literales, 13 Locales de uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

5. Le aplican las Normas de Ordenación Particular: Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General; y la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.
6. Al contar con un frente de 9.10 m, el predio **no puede hacer uso de** los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que al cumplir con el frente mínimo requerido de 15 m, no se apegue a los supuestos que dicha norma señala.
7. **No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales** que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de lo que se desprende que el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico **excede en 1 nivel** la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, que permite 3 niveles máximos de altura. (...).

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; quien informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1127/2022, de fecha 20 de junio de 2022, que para el predio objeto de investigación inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano el día 01 de junio de 2022.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja, una vivienda cada 200 m² de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles para realizar los trabajos de construcción.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1088-SOT-234

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa iniciado, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

2. En materia de construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde los primeros tres primeros niveles son preexistentes y el cuarto nivel es de reciente construcción, está construido por muros de mampostería y una cubierta plana de concreto y cuenta con un anexo conformado por perfiles metálicos y lámina acanalada. Desde la calle Ponciano Arriaga, se observó que para la creación del cuarto nivel se utilizó el pretil de la azotea para su ampliación. Cabe señalar que no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Es importante señalar que el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que, para **construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación** de las señaladas en el artículo 51 de este ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-2195-2021, notificado en fecha 03 de noviembre de 2021, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportar las documentales con los cuales acredita la legalidad de la obra; en este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio AIZT-DGODU/0923/2022, de fecha 04 de mayo de 2022, que para el predio objeto de investigación no existen antecedentes que amparen los trabajos en dicho inmueble. -----

Por lo anterior, se le solicitó a la Alcaldía Iztacalco instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha de la presente se haya obtenido respuesta. -----

En conclusión, los trabajos de ampliación vertical de un nivel ejecutados no cuentan con Registro Manifestación de Construcción, por lo que se incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztacalco ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1088-SOT-234

excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. Al predio ubicado en calle Guillermo Prieto número 195, colonia Campamento 2 de Octubre, Alcaldía Iztacalco, se tiene que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura donde los primeros tres primeros niveles son preexistentes y el cuarto nivel es de reciente construcción, está construido por muros de mampostería y una cubierta plana de concreto y cuenta con un anexo conformado por perfiles metálicos y lámina acanalada. Desde la calle Ponciano Arriaga, se observó que para la creación del cuarto nivel se utilizó el pretil de la azotea para su ampliación. Cabe señalar que no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja, una vivienda cada 200 m² de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles para realizar los trabajos de construcción. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa iniciado, imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Los trabajos de ampliación vertical de un nivel ejecutados no cuentan con Registro Manifestación de Construcción, por lo que se incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones 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-2021-1088-SOT-234

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 Iztacalco, 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. -----

JANCA/PB/AHB