



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 2023

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 y 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-2019-3664-SOT-1414, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 02 de septiembre de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 ambiental (descargas a drenaje), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Esperanza número 8, colonia El Vergel, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de septiembre de 2019. -----

Es importante señalar que 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 los reconocimientos de 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 VI, 25 fracciones I, III, IV, IV



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

Bis, VII, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (descargas a drenaje), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y establecimiento mercantil, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación), ambiental (descargas a drenaje) y establecimiento mercantil, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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 al predio ubicado en calle Esperanza número 8, colonia El Vergel, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. -----

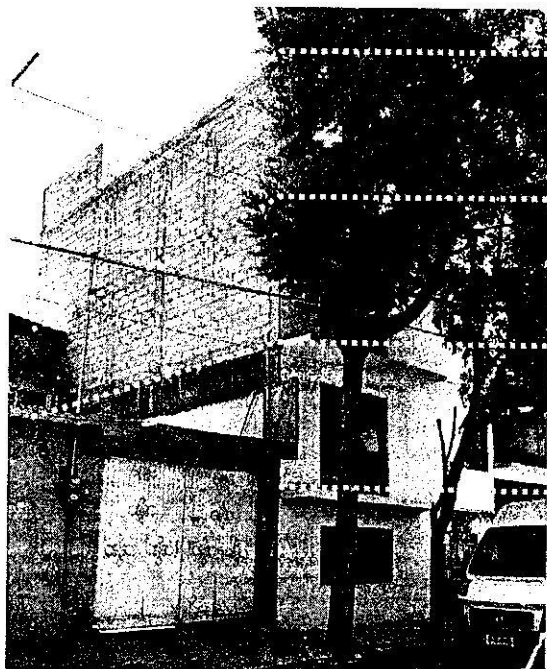
Durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de forma regular con frente de 10.247 m de longitud, en el cual se desplanta un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura sin semisótano en etapa de acabados, donde en el costado suroriente se observó una estructura metálica con muros de block y cubiertas de losacero para un segundo cuerpo constructivo, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414



Nivel 4

Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1

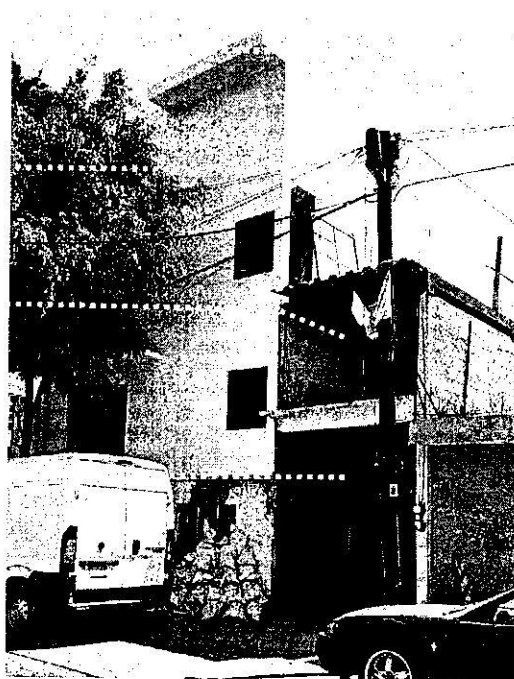


Imagen 1. Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Esperanza número 8, Colonia El Vergel, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 067_735_37, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 02 de octubre de 2008.
2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:
 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)
 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano
 4. Área Libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

8. *Instalaciones permitidas por encima del número de niveles*
9. *Subdivisión de predios*
11. *Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales*
13. *Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H)*
17. *Vía pública y estacionamiento Subterráneo*
18. *Ampliación de construcciones existentes*
19. *Estudio de Impacto Urbano*
27. *De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales;*

Así como de las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

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
Comercio y servicios básicos en colonias con zonificación H (habitacional)

3. *Al contar con un frente de 10.247 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 incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m de acuerdo con su superficie, no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.*
4. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de mayo de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura son semisótano, en etapa de acabados, sin habitar, asimismo, sobre el costado sur se observa un área destinada a estacionamiento. Adicionalmente sobre el costado suroriente se observa una estructura metálica con muros de block y losas de losacero, para un segundo cuerpo constructivo.*
5. *Del estudio espacio temporal realizado a partir de las imágenes de satélite y de vista de calle obtenidas de los sistemas Google Earth y Google Maps correspondientes a los años 2009 y 2021, así como las fotografías obtenidas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de mayo de 2022, se desprende que en este periodo de tiempo se llevaron a cabo el incremento de dos niveles en el inmueble preexistente que era de 2 niveles de altura, pasando de 2 a 4 niveles. Adicionalmente, el montaje de cubierta de lámina acanalada sobre los costados sur y oriente y parte del costado norte del predio, así como el incremento de la superficie de construcción sobre*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

el costado suroriente. Adicionalmente, se realizaron modificaciones en la fachada del inmueble y adaptación del muro perimetral del costado sur del predio, por lo que actualmente el inmueble existente en el sitio cuenta con 4 niveles de altura, lo que rebasa en 1 nivel la altura permitida por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, vigente para Iztapalapa.

(...)"

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. –

Por lo anterior, mediante oficios números PAOT-05-300/300-003188-2022 y PAOT-05-300/300-005632-2022, se solicitó al 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), 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. -----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que en fecha 09 de mayo de 2022 ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, procedimiento del cual se emitió resolución administrativa, en la que se determinó imponer dos multas al visitado, la clausura total temporal del inmueble, así como la demolición del nivel, la vivienda y de la superficie excedentes, a fin de ajustarse al número de niveles, viviendas, área libre y desplante que está obligado a tener de acuerdo con la zonificación aplicable, determinación que fue notificada el 14 de junio de 2022 y ejecutada la clausura el 30 de agosto 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, incumple la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 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 de altura. -----

2.- En materia de construcción (ampliación)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 76 del Reglamento referido dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de forma regular, en el cual se desplanta un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura de reciente ampliación, donde en el costado suroriente se observó una estructura metálica con muros de block y cubiertas de losacero para un segundo cuerpo constructivo, observando trabajadores laborando sin advertir letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Asimismo, se solicitó a la Subdirección de Ventanilla Única de Trámites de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y demás documentales para el predio de referencia. Al respecto, dicha Subdirección informó que no localizó algún trámite ingresado a través de la Ventanilla Única para el predio antes dicho. -----

Adicionalmente, mediante los oficios números PAOT-05-300/300-009065-2019, PAOT-05-300/300-004294-2022 y PAOT-05-300/300-006395-2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y demás documentales con las cuales se acrediten las obras que se realizan en el predio de referencia, y en caso contrario considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, dicha Alcaldía informó que no cuenta con dichos documentos y que emitió oficio número LCPCSR0DU/2453/2022, dirigido a la Subdirección de Licencias y Uso de Suelo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, con la finalidad de que atienda el cumplimiento -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

a lo manifestado por esta Subprocuraduría, así como se tome en consideración lo señalado, para trámites y/o solicitudes subsecuentes relativos al predio de referencia. -----

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-003525-2022 y PAOT-05-300/300-006372-2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría 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. -----

Al respecto, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación de dicha Alcaldía informó que cuenta con visita de verificación administrativa con número de expediente DGJ/SVR/VV/OB/826/2022, la cual fue inejecutada por oposición el día 17 de mayo de 2022. -----

No obstante lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Iztapalapa con número de expediente DGJ/SVR/VV/OB/826/2022 de fecha 17 de enero de 2023. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) que se constataron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (descargas a drenaje)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató el funcionamiento de un taller mecánico ni descargas de algún tipo sobre el pavimento y/o el drenaje. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación aplicable al predio y si el uso de suelo de Taller Mecánico se encuentra permitido, así como si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente. Al respecto, la Directora del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría informó que el aprovechamiento del uso de suelo para *"talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipo y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, mofles y convertidores catalíticos"* se encuentran prohibidos en zonificación "H", adicionalmente informó que no cuenta con Constancias y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo para dicho uso. -----



Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa informar si para el predio objeto de denuncia, cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el funcionamiento de un Taller mecánico, en caso contrario realizar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que hasta la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. –

En conclusión, durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató el funcionamiento de un taller mecánico ni descargas al drenaje. -----

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 inmueble ubicado en calle Esperanza número 8, colonia El Vergel, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para taller automotriz y de motocicletas se encuentra prohibido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de forma regular, en el cual se desplanta un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura de reciente ampliación, donde en el costado suroriente se observó una estructura metálica con muros de block y cubiertas de losacero para un segundo cuerpo constructivo, observando trabajadores laborando sin advertir letrero con los 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, incumple la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % de área libre y densidad Baja: una -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3664-SOT-1414

vivienda cada 100 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 de altura. --

4. Los trabajos de construcción (ampliación) que se constataron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató el funcionamiento de un taller mecánico ni descargas al drenaje. -----

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. -----

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.-----

JAN/CWPB/BARS