



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-79-SOT-15, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de enero de 2021, esta Subprocuraduría recibió por vía electrónica la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, a través de 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación), establecimiento mercantil y ambiental (emisiones a la atmósfera), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Sassari número 29, colonia Lomas Estrellas, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 90 de su Reglamento.

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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (ampliación), establecimiento mercantil y ambiental



EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

(emisiones a la atmósfera), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

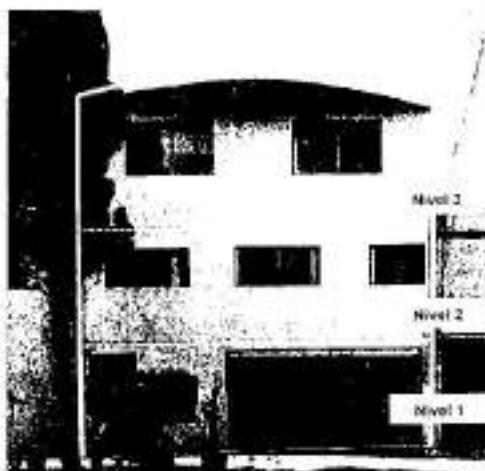
Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley.

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 investigado le corresponde la zonificación H 2/40 B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% de superficie mínima de área libre, densidad baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m² de superficie de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente concluido y habitado conformado por 3 niveles, con una estructura adicional en azotea, que por sus características físicas se puede inferir que se trata de un cubo de escaleras (ver imagen 1).



Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT. Reconocimiento de hechas 03 de febrero de 2023.

Adicionalmente, del análisis realizado de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende lo siguiente: _____

5

1. Le aplica la zonificación H 2/40/B (Habitacional, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Baja = una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 02 de octubre de 2008.
 2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 09 de febrero de 2023, se identificó un inmueble completamente edificado de 3 niveles de altura, que no cuenta con semisótano. En el costado norte de la azotea del inmueble se observó un volumen constructivo que se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle. Se realizó la medición del frente del predio mediante distanciómetro marca Leica modelo Disto D210, obteniendo como resultado 11.10 m de longitud. El inmueble se encuentra habitado y no se observan trabajos de obra, equipo, material, personal, ni letrero de obra.
 3. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le aplica las Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); 02 Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano; 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; 09 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; 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos; Ampliación de construcciones existentes; 18 Ampliación de construcciones existentes; 19



EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.

4. *Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General y Comercio y servicios básicos en colonias con Zonificación H (Habitacional).*
5. *Existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa para el presente caso. No obstante, considerando que el predio cuenta con un frente de 11.10 m, se tiene que dicho predio no es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y porcentaje de Área Libre, toda vez que no cumple con el requisito del frente mínimo que para este caso es de 15 m. Por lo que el inmueble existente en el predio objeto del presente dictamen técnico, excede en 1 nivel la zonificación aplicable que permite 2 niveles máximos de altura. (...)".*

J Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

I A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-5583-2023 de fecha 13 de junio de 2023, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio de interés, donde se acredite altura adicional a la asignada en la zonificación (H/2/40/B), en su caso, remitir copias certificadas del mismo, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

A) 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 3 niveles de altura.

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio PAOT-05-300/300-5377-2023 de fecha 08 de junio de 2023, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, área libre y densidad de vivienda), en el predio de referencia, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la demolición del nivel excedente, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

En materia de uso de suelo, no se constató la operación de ningún establecimiento mercantil con giro de venta de comida. No obstante, mediante oficio PAOT-05-300/300-3193-2021 de fecha 25 de octubre



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

de 2021, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para venta de comida preparada en la planta baja del predio de referencia, se encuentra permitido conforme a la Norma de comercio y servicios básicos en colonias con zonificación H del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa y/o Acuerdo por el que se reactiva el Programa de Regularización del Uso del Suelo de Establecimientos Mercantiles de Bajo Impacto de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social y/o Listado de Giros Mercantiles que podrán tramitar el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. En su caso, remitir copia del Certificado de Uso de Suelo en el que se acredite la actividad de comida preparada en planta baja en el predio en commento.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DRPP/3178/2021 de fecha 17 de octubre de 2021, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el aprovechamiento del uso del suelo para "Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor", en cualquier superficie a ocupar del predio, está Prohibido, así también, señaló que si el propietario cumple con los requisitos para el Reconocimiento de Actividad, en cualquiera de los supuestos giros mercantiles aplicables, podrá obtener el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. De igual manera, de la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos del área se localizó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 35528 de fecha 22 de julio de 2005 con vigencia de dos años, en el cual señala que el uso de suelo para "comestibles y comida elaborada sin comedor, fondas y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas", estaban Permitidos, mismo que envió en copia simple.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable H/2/40/B y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 3 niveles de altura.

Corresponde 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), así como valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa 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, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

En ese sentido, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente concluido y habitado conformado por 3 niveles, con una estructura adicional en azotea, que por sus características físicas se puede inferir que se trata de un cubo de escaleras, no se observó la ejecución de trabajos de construcción, ni letrero con datos de la obra, no se observó el funcionamiento de algún establecimiento mercantil.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditan la legalidad de los trabajos de construcción; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-3031-2021 de fecha 20 de octubre de 2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia; en caso de no contar con las mismas, dar vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de que se instrumente visita de verificación en materia de construcción.

En respuesta, mediante oficio número 12.231.0150/2021-NA de fecha 28 de octubre de 2021, la Jefatura de la Unidad Departamental Normatividad y Dictámenes en la Alcaldía Iztapalapa, informó que no existe antecedente de algún trámite administrativo solicitado relativo al predio de interés.

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-5898-2023 de fecha 19 de junio de 2023, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio en comento, 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 al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5882-2023 de fecha 19 de junio de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas (ampliación) ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

3.- En materia de establecimiento mercantil y ambiental (emisiones a la atmósfera).

El artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil.

De conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México.

Al respecto, informo a Usted que el artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), señala que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, quedando comprendidas la emisión de contaminantes de humo, partículas al ambiente y olores.

Asimismo, el artículo 151 de la Ley en mención, dispone que los propietarios de fuentes fijas, es decir, de los establecimientos mercantiles, que generen emisiones de partículas están obligados a instalar mecanismos para su control y mitigación. De la misma forma, la multicitada Ley dispone en su artículo 186 BIS, fracción III, que a la Secretaría de Seguridad Ciudadana le corresponde, detener y presentar ante el Juez Clíco a los probables infractores que ocasionen ruidos por cualquier medio que notoriamente atenten contra la tranquilidad o representen un riesgo a la salud y el ambiente de las



EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

personas, en los términos de la Ley de Cultura Cívica de la Ciudad de México, es decir, se les sancionará con multa equivalente de 11 a 40 Unidades de Medida, o arresto de 13 a 24 horas o trabajo en favor de la comunidad de 6 a 12 horas.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente concluido y habitado conformado por 3 niveles, con una estructura adicional en azotea, no se observó el funcionamiento de algún establecimiento mercantil, ni la emisión de partículas a la atmósfera.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

En conclusión, no se constató la operación de algún establecimiento mercantil en el inmueble en comento, asimismo, no se constató emisiones de ningún tipo provenientes del interior del mismo. -----

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, 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 Sassari número 29, colonia Lomas Estrellas, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, le corresponde la zonificación H 2/40 B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% de superficie mínima de área libre, densidad baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m² de superficie de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.
 2. La Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DRPP/3178/2021 de fecha 17 de octubre de 2021, que el aprovechamiento del uso del suelo para "Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor", en cualquier superficie a ocupar del predio está Prohibido.
 3. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de un inmueble con altura de 3 niveles.
 4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente concluido y habitado conformado por 3 niveles, con una estructura adicional en azotea, que por sus características físicas se puede



EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

Inferir que se trata de un cubo de escaleras, no se observó la ejecución de trabajos de construcción, ni letrero con datos de la obra, no se observó el funcionamiento de algún establecimiento mercantil.

5. Corresponde 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), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa 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, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.
 6. Los trabajos de construcción (ampliación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
 7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
 8. No se constató la operación de algún establecimiento mercantil, por lo que no se constató emisiones de ningún tipo provenientes del interior del inmueble de mérito.

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.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se _____



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-79-SOT-15

----- 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 y 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 las Direcciones Generales Jurídico y de Obras y Desarrollo Urbano, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANCIEPIROV