



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 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 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 número PAOT-2019-2210-SOT-953, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo de 2019, 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 (zonificación) y construcción (ampliación) en el predio ubicado en Calle Sur 16 B número 58, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de junio de 2019.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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. ---

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, a través de los cuales 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2210-SOT-953

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación)

El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral. -----

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el multicitado ordenamiento prevé en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En materia de construcción, el artículo 46 TER y 47 del Reglamento de 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 como programa interno de protección civil. -----

Así también, el Reglamento referido 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. -----

Ahora bien, en el caso particular de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco y 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 aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 1000 m² de la superficie del predio). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, se constó una construcción preexistente completamente concluida y habitada con 6 niveles de altura y semisótano. En su azotea, se identificaron elementos constructivos edificados a base de durock y lámina, los cuales, de acuerdo con sus características no corresponden a cubos de escaleras. --



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2210-SOT-953

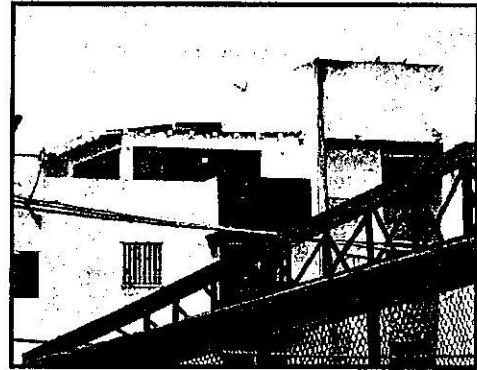


Imagen: construcción edificada en varias torres con semisótano y 6 niveles de altura, completamente concluida y habitada, en algunas de ellas se observaron estructuras a base materiales como durack y lamina.

Adicionalmente, del análisis de las constancias que integran el expediente, y de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende para el inmueble objeto de denuncia, lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo vigente para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008. H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno). -----
2. Le aplican las Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS), 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, 12. Sistema. Sistema de Transparencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, 13. Locales con uso distinto al Habitacional construcciones existentes, 19. Estudio de impacto Urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----
3. Le aplican las 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. Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. -----
4. Del análisis de las imágenes satelitales y de vista de calle obtenidas mediante Google Earth y Google Maps respectivamente, se identificó que en el año 2013 en el predio existía una construcción concluida con semisótano y 6 niveles de altura, la cual contaba con cubos de escaleras en su azotea, sin embargo, a partir del año 2014 se empezaron a construir estructuras adicionales en la azotea, las cuales se desplantan en prácticamente todas las torres que conforman la construcción, y las cuales por las características físicas con las que cuentan, no se encuentran dentro de los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación No. 8. "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", por lo



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2210-SOT-953

que se consideran como la ampliación de un nivel adicional a los niveles preexistentes, por lo que pasó a 7 niveles de altura. -----

5. Al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que al tener una superficie de 2,435.00 m2 de conformidad con la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se encuentra en el supuesto de predios con superficies menores a 2,500 m2 de la referida Norma, los cuales deberán contar con un frente mínimo de 15 m; al respecto, el predio cuenta con 3 frentes, los tres con longitudes mayores a los 15 metros, lo cual cumple con el frente mínimo de 15 metros establecido en la referida Norma de Ordenación Particular, por lo que es susceptible de su aplicación y esta le permite la construcción de un máximo de 5 niveles, no obstante, el inmueble contaba con 6 niveles de altura sobre el nivel de banquetta desde el año 2013.-----
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 12 de octubre de 2022 se constató la existencia de un inmueble completamente concluido y habitado, con semisótano y 6 niveles de altura sobre nivel de banquetta, con varias estructuras adicionales construidas en su azotea, las cuales cuentan con características físicas que no concuerdan con los supuestos establecidos en la Norma General de Ordenación No. 8. "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", por lo que se consideran como la ampliación de un nivel adicional a los niveles preexistentes y, en consecuencia, el inmueble con semisótano y 7 niveles de altura. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-5069-2019, en fecha 17 de junio de 2019, dirigido al propietario, representante legal, poseedor, administrador y/o responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara documentales que acrediten la legalidad de los hechos objeto de investigación, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

Por otra parte, 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 07 niveles de altura en el predio objeto de denuncia. -----

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-003408-2023 de fecha 25 de abril de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite niveles adicionales a los asignados en la zonificación aplicable, y en su caso remitir copia certificada del mismo, sin que al momento de la emisión de la presente haya atendido el requerimiento de esta Entidad.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante el oficio PAOT-05-300/300-003432-2023 de fecha 25 de abril de 2023, 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 investigado, imponer las medidas cautelares,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2210-SOT-953

sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables.-----

En respuesta, mediante el oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0923/2023 de fecha 16 de junio de 2023, la titular de la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que el día 08 de junio de 2023, personal especializado en funciones de verificación, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita, y que las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad, toda vez que es la Unidad que conoce, substancia y resuelve los procedimientos de verificación en las materias competencia de ese Instituto.-----

Ahora bien, mediante el oficio PAOT-05-300/300-5124-2019 de fecha 24 de junio de 2019, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación) investigadas, y en su caso, hacer de conocimiento a la Dirección General Jurídica de esa Alcaldía, a efecto de instrumentar el procedimiento de verificación respectivo e imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

En respuesta, mediante el oficio AIZT/DGODU/DDUL/935/2019 de fecha 10 de julio de 2019, la entonces titular de la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó a esta Subprocuraduría que, de la búsqueda en sus archivos y documentales de esa Dirección, no se localizó antecedente alguno de Registro de Manifestación y/o Licencia de Construcción de Especial para el predio objeto de investigación.-----

Aunado a lo anterior, informó que mediante el oficio AIZT-DGODU-DDUL-933-2019, de fecha 10 de julio de 2019, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, instrumentar visita de Verificación Administrativa en Materia de Construcción, en razón de conocer si se cumple con lo que establece el Reglamento de Construcciones vigente.-----

Adicionalmente, mediante el oficio PAOT-05-300/300-003517-2023 de fecha 26 de abril de 2023, esta Subprocuraduría solicitó al titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Iztacalco, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco.-----

Por otra parte, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3921-2023 de fecha 05 de mayo de 2023, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar el resultado de las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación) solicitadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AIZT-DGODU-DDUL-933-2019, en el predio en investigación, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, así como valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, o en su caso, se instrumente la misma a la brevedad.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el inmueble investigado es preexistente, ha sufrido modificaciones físicas desde el año 2014 y cuenta actualmente con siete niveles de altura y semisótano, situación que no se apega a la zonificación aplicable (H/3/20/B) de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2210-SOT-953

conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, aunado a que no cuenta con antecedente en sus archivos de Registro de Manifestación de Construcción o cualquier otro documento vigente que avale trabajos de ampliación ejecutados en el inmueble investigado, por lo que contraviene el artículo 46 TER y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano instrumentado en el predio objeto de denuncia, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco.-----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, sustanciar el procedimiento solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante el oficio AIZT-DGODU-DDUL-933-2019 de fecha 10 de julio de 2019 y resolverlo conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Iztacalco, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco, lo anterior de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 Sur 16 B número 58, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le corresponde la zonificación la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 1000 m2 de la superficie del predio. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de siete niveles de altura en el lugar. -----

7. De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el inmueble investigado cuenta con siete niveles de altura y semisótano, el cual ha sufrido modificaciones físicas desde el año 2014, situación que no se apega a la zonificación aplicable (H/3/20/B), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano instrumentado



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2210-SOT-953

en el predio objeto de denuncia, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco.-----

9. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, no localizó registro de Manifestación de Construcción o cualquier otro documento vigente que avale trabajos de ampliación en el inmueble objeto de denuncia, por lo que le corresponde considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco, lo anterior de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
10. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, sustanciar el procedimiento solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante el oficio AIZT-DGODU-DDUL-933-2019 de fecha 10 de julio de 2019 y resolverlo conforme a derecho, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias 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: -----

----- **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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídico, ambas de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/CRUG