



Expediente: PAOT-2021-842-SOT-178

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **29 SEP 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 VI, 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-2021-842-SOT-178, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 23 de febrero de 2021 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la denuncia ciudadana, misma que se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, 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 denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Eje 6 Sur Pie de la Cuesta número 301, andador Playa Vicente Lote 56-A, Mz 23, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, V, 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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. -----



Expediente: PAOT-2021-842-SOT-178

## UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Es importante mencionar que derivado de las llamadas realizadas y correo recibido en fecha 11 de noviembre de 2021, a la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro, se desprende que la construcción objeto de denuncia se encuentra al fondo del predio ubicado en Eje 6 Sur Pie de la Cuesta número 301, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, en consecuencia, para efecto de la presente investigación se entenderá este domicilio **Eje 6 Sur Pie de la Cuesta número 301, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa**, como la ubicación de los hechos denunciados.-----

## 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 lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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).

De conformidad con el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Por otro lado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Además, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno).-----



**Expediente: PAOT-2021-842-SOT-178**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, cual se constató un predio delimitado por barda y zaguán, en cuyo interior se observaron diversas construcciones preexistentes, de 1 a 3 niveles, sin observar trabajos de construcción o indicios de los mismos.-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, 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. Al respecto, mediante escrito ingresado el día 18 de noviembre de 2021, así como correo del 16 del mismo mes y año, una persona quien se ostentó como la albacea del predio denunciado [andador Playa Vicente Lote 56-A, Mz 23], remitió 11 fotografías de su domicilio manifestó que "(...) el predio se encuentra subdividido en 5 propietarios (...)", asimismo, proporcionó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1233 expedida el día 10 de noviembre de 2020, aclarando que la obra denunciada no se relaciona con su domicilio, en virtud de que existen otros inmuebles en dicho predio.-----

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 desprende que no existen antecedentes de Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo relacionados con el predio objeto de investigación.-----

Por su parte, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300/3556-2021 de fecha 5 de noviembre de 2021 y notificado vía correo electrónico el día 9 del mismo mes y año, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, documentación que ampare trabajos de construcción para el predio objeto de denuncia. Sin que se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

Por otro lado, mediante correo electrónico recibido en fecha 16 de noviembre de 2021, la persona denunciante dentro del expediente que nos ocupa, remitió 4 fotografías en las cuales se observa una edificación de 2 niveles en etapa de obra negra sin cancelería en vanos de puertas o ventanas; asimismo, aclaró que la obra denunciada se ubica al fondo del predio objeto de investigación.-----

En conclusión respecto a las materias investigadas, derivado del reconocimientos de hechos, se concluye que en el interior del predio de mérito existen diversas edificaciones, de las cuales, al fondo del predio se ubica una obra nueva de reciente ejecución de acuerdo con lo manifestado por la persona denunciante, la cual no rebasa los niveles permitidos en la zonificación H/3/40/B de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, al fondo del predio ubicado en Eje 6 Sur Pie de la Cuesta número 301, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, remitir a esta Procuraduría la información solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300/3556-2021 de fecha 5 de noviembre de 2021 y notificado vía correo electrónico el día 9 del mismo mes y año.-----



Expediente: PAOT-2021-842-SOT-178

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 predio ubicado en Eje 6 Sur Pie de la Cuesta número 301, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno), de conformidad el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, cual se constató un predio delimitado por barda y zaguán, en cuyo interior se observaron diversas construcciones preexistentes, de 1 a 3 niveles, sin observar trabajos de construcción o indicios de los mismos.-----
3. La construcción de dos niveles se encuentra al fondo del predio de acuerdo con lo manifestado por la persona denunciante, no rebasa los niveles permitidos en la zonificación H/3/40/B de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, al fondo del predio ubicado en Eje 6 Sur Pie de la Cuesta número 301, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, remitir a esta Procuraduría la información solicitada mediante el oficio PAOT-05-300/300/3556-2021 de fecha 5 de noviembre de 2021 y notificado vía correo electrónico el día 9 del mismo mes y año.-----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-842-SOT-178

----- RESUELVE -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción VI, 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, a la Dirección General Jurídica, así como a la Dirección General 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. -----

JANIC/EBP/JEGG