



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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 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-2021-6163-SOT-1359, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2021, 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, ejerciendo 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 (uso de suelo), construcción y ambiental (afectación de arbolado y áreas ajardinadas), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Tláhuac número 4410, Colonia Lomas Estrella, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, 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, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y ambiental (afectación de arbolado y áreas ajardinadas), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, el Reglamento de Construcciones, así como sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, la Norma Ambiental NADF-001-RNTA-2015, las anteriores para 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 (uso de suelo).

Al respecto, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece 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. (...)”.



Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

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 Parcial de Desarrollo Urbano "Fraccionamiento Campestre Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 9 metros máximos de altura de construcción, 25% mínimo de área libre** En donde, de conformidad con la tabla de usos de suelo, únicamente los usos permitidos son los siguientes:

Tabla de usos del suelo permitidos.

GÉNERO	SUBGÉNERO	USOS PERMITIDOS
Servicios	Vivienda	Unifamiliar. Plurifamiliar.
	Administración	Galerías de arte, exposición y venta Agencias de viajes, renta de vehículos y mensajería sin guarda ni taller de reparación Oficinas privadas y agencias de publicidad
	Tienda de productos básicos de especialidades y servicios	Venta de abarrotes comestibles y ultramarinos Venta y/o reparación de artículos domésticos en general Venta de material eléctrico y electromecánico cerrajerías, vidrierías, salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías estudios y laboratorios fotográficos Venta de joyería, relojería, artesanías, alfombras, tapices, telas, cortinas, boutique de ropa, venta de muebles del hogar y oficinas, cuadros, marcos, antigüedades, plantas de ornato, floristerías, papelerías, sederías y boneterías
		Centros de Salud
		Consultorios médicos, talleres médico dentales, laboratorios de análisis clínicos
		Alimentos y Bebidas
		Restaurantes con y sin venta de bebidas alcohólicas (excepto cerveza y vino de mesa)
	Transporte Terrestre	Estacionamientos públicos y privados
	Espacios Abiertos	Jardines y parques
NOTA:		Todos los usos no especificados en esta tabla estarán prohibidos.

Fuente: Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 2 frentes por ubicarse en la esquina formada por Avenida Tláhuac y Calle Capri, en cuyo interior se observaron dos cuerpos constructivos de 2 niveles, de los cuales el ubicado en el frente de avenida Tláhuac cuenta con 3 establecimientos en su planta baja, con los giros de consultorio dental, clínica veterinaria y venta de cosméticos. Mientras que el otro cuerpo constructivo con frente sobre Calle Capri, se encuentra en obra blanca.

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. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en fecha 4 de agosto de 2022, una persona quien se ostentó como dueño y/o albacea en el predio de mérito,



Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

realizó diversas manifestaciones y remitió archivos formato pdf., entre otros, el **Certificado de Zonificación de Uso del Suelo** folio 28013-181CAEL11 de fecha 28 de junio de 2011.-----

Al respecto, se realizó la consulta a la plataforma digital “Consulta tu Certificado” de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde se corroboró la existencia de dicha documental, el cual certifica la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 9 metros máximos de altura de construcción, 25% mínimo de área libre; así como los usos descritos en la tabla de usos del suelo permitidos que se enlistó líneas arriba.-----

En conclusión, derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito se desprende que en el predio objeto de denuncia **operan 3 establecimientos, de los cuales dos de ellos con giros de clínica veterinaria y venta de cosméticos**, están prohibidos conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Fraccionamiento Campestre Estrella” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, por lo que existen **incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo)**, conforme al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, es por esto qué corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio ubicado en Avenida Tláhuac número 4410, Colonia Lomas Estrella, Alcaldía Iztapalapa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes.-----

2.- En materia de construcción.

Al respecto, 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. -----

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. -----

Adicionalmente, cabe señalar que 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.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 2 frentes por ubicarse en la esquina formada por Avenida Tláhuac y Calle Capri, en cuyo interior se observaron dos cuerpos constructivos de 2 niveles, de los cuales el ubicado en el frente de avenida Tláhuac se observa que el 2do nivel es producto de ampliación, mientras que el desplantado sobre Calle Capri, el cual se encuentra en obra blanca. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----



Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

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. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en fecha 4 de agosto de 2022, una persona quien se ostentó como dueño y/o albacea del predio de mérito, realizó diversas manifestaciones y remitió archivos formato pdf., entre otros, la **Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 2390 de fecha 2 de julio de 2004.**

En ese tenor, a solicitud de esta Subprocuraduría, la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa**, mediante los oficios LCPCSRODU/0834/2022 y SLUS/456/2022 de fechas 25 de marzo y 9 de septiembre de 2022, informó que no cuenta con documentación alguna para el predio objeto de investigación.

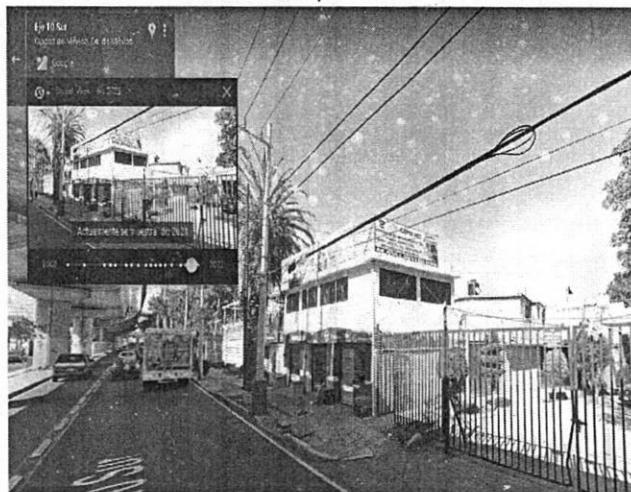
Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y 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 (ahora Ciudad de México), 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; el día 9 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas del servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observó que en julio de 2021, el inmueble constaba con dos cuerpos constructivos de 1 y 2 niveles, **mientras que en diciembre de 2021, se observó la ampliación para que ambos cuerpos constructivos cuenten con 2 niveles.**

Imagen No. 1 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 cuerpos constructivos de 1 y 2 niveles.



Fuente: captura de Street View de julio del 2021.

Imagen No. 2 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 cuerpos constructivos de 2 niveles.



Fuente: captura de Street View de diciembre del 2021.



Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

En el análisis multitemporal, se observó que en el periodo que comprende de julio a diciembre de 2021, se amplió 1 nivel en el cuerpo constructivo que se encuentra sobre Avenida Tláhuac.-----

En conclusión, derivado del análisis realizado, así como de las constancias que obran en el expediente que se actúa, se tiene que la ampliación de 1 nivel que se ejecutó en el predio de mérito, **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 los trabajos constructivos ejecutados en el sitio.** ---

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-7743-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se giró oficio a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, en el que se solicitó instrumentar visita de verificación en materia de construcción por la ampliación de 1 nivel, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Sin que se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir el resultado que recayó al procedimiento de visita de verificación en materia de construcción, solicitado por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-7743-2022 de fecha 30 de agosto de 2022.-----

3.- En materia ambiental (afectación de arbolado y áreas ajardinadas).

De conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015 para la Ciudad de México, la Secretaría del Medio Ambiente emitirá los lineamientos que las personas interesadas deberán cumplir para tramitar y obtener la acreditación correspondiente, asimismo establece que **en todo derribo de un árbol deberá realizarse la restitución mediante la compensación física, económica o la medida equivalente.** Además, refiere que los trabajos de poda, derribo, trasplante y restitución de árboles deberán ser ejecutados y supervisados en todo momento por personal debidamente acreditado por la Secretaría. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a estas Subprocuraduría, se constató un predio con 2 frentes por ubicarse en la esquina formada por Avenida Tláhuac y Calle Capri, sobre la acera de Calle Capri se observaron 5 individuos arbóreos de la especie ficus.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante el oficio LCPCSRODU/0522/2022 de fecha 10 de marzo de 2022, la L.C.P. de Control y Seguimiento de Recursos de Obra y Desarrollo Urbano adscrita a la Alcaldía Iztapalapa, informó que la Coordinación de Servicios y Mantenimiento, así como sus áreas administrativas, no ejecutaron trabajo alguno de poda y/o derribo de arbolado en el predio de mérito.-----

Derivado de lo anterior, 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 (ahora Ciudad de México), 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; el día 9 de agosto de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas del servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, de las cuales se desprende que en diciembre de 2014, existían 7 individuos arbóreos y 1 tocón al frente del inmueble, **mientras que en junio de 2022 se observó que la existencia de 5 árboles.**-----



Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

Imagen No. 1 – Se observan 7 individuos arbóreos de la especie ficus con una altura aproximada de 2.00 m. y 1 tocón.



Fuente: captura de Street View de diciembre del 2014

Imagen No. 2 – Se observan 5 individuos arbóreos de la especie ficus, con una altura aproximada de 2.00 m.



Fuente: captura de Street View de junio de 2022

Derivado de las constancias que obran en el expediente, se desprende el decreimiento de dos árboles al exterior del predio investigado, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, llevar a cabo la restitución e incluir en su programa de reforestación anual, la plantación de dos árboles en el sitio objeto de denuncia, con el objeto de mitigar la pérdida de servicios ambientales que proporcionaban los árboles derribados y presentar a esta Subprocuraduría un informe acerca de los resultados.

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

- Al predio ubicado en **Avenida Tláhuac número 4410, Colonia Lomas Estrella, Alcaldía Iztapalapa**, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio, 9 metros máximos de altura de construcción, 25% mínimo de área libre**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Fraccionamiento Campestre Estrella” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, en donde, el uso de suelo para clínica veterinaria y venta de cosméticos, se encuentran prohibidos.

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 28013-181CAEL11 de fecha 28 de junio de 2011, publicado en la plataforma digital “Consulta tu Certificado” de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica la zonificación descrita en el párrafo que antecede.

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio con 2 frentes por ubicarse en la esquina formada por Avenida Tláhuac y Calle Capri, sobre la acera se observaron 5 individuos arbóreos de la especie ficus, así como dos cuerpos constructivos de 2 niveles, de los cuales el ubicado en el frente de avenida Tláhuac cuenta con 3 establecimientos en su planta baja, con los giros de consultorio dental, veterinaria y venta de cosméticos. Mientras que el otro cuerpo constructivo con frente sobre Calle Capri, el cual se encuentra en obra blanca. Cabe mencionar que al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción, ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.
- El predio objeto de denuncia operan 3 establecimientos, de los cuales dos de ellos tienen el giro de clínica veterinaria y venta de cosméticos, están prohibidos conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Fraccionamiento Campestre Estrella” del Programa Delegacional de Desarrollo

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6163-SOT-1359

Urbano vigente para Iztapalapa, por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), conforme al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México.---

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), en el predio ubicado en Avenida Tláhuac número 4410, Colonia Lomas Estrella, Alcaldía Iztapalapa, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes.-----
5. La ampliación de 1 nivel que se ejecutó en el predio de mérito, 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 los trabajos constructivos ejecutados en el sitio.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir el resultado que recayó al procedimiento de visita de verificación en materia de construcción, solicitado por esta Procuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-7743-2022 de fecha 30 de agosto de 2022.-----
7. De las documentales que integran el expediente, se desprende se desprende el decreimiento de dos árboles al exterior del predio investigado, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, llevar a cabo la restitución e incluir en su programa de reforestación anual, la plantación de dos árboles en el sitio objeto de denuncia, con el objeto de mitigar la pérdida de servicios ambientales que proporcionaban los árboles derribados y presentar a esta Subprocuraduría un informe acerca de los resultados.-----

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: -----

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 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. -----

JANC/EBP/JEGG

Medellín 202, 5^{TO} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621