



EXPEDIENTE: PAOT-2021-443-SOT-87

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**17 DÍC 2021**

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-443-SOT-87, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de enero 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, 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: número de niveles), construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo) en el predio ubicado en Avenida México Tulyehualco número 1577 Calle Unidad Nacional, condominio 21 casa 6, Colonia La Esperanza, Unidad Habitacional Mirasoles, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, 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 y 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 Ley de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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: número de niveles)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida México Tulyehualco número 1577 Calle Unidad Nacional, condominio 21 casa 6, Colonia La Esperanza, Unidad Habitacional Mirasoles, Alcaldía Iztapalapa se observó un inmueble en el que se llevó a cabo la ampliación del tercer nivel, se observaron escaleras al frente del predio y modificación de fachada, todo esto de reciente construcción por sus características físicas; al respecto se presume que se realizaron 3 departamentos y se cuenta con otra escalera que brinda acceso a la azotea del tercer nivel, la cual sobre sale en el espacio aéreo del predio contiguo. -----

Respecto al número de niveles, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación H4/50/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Por lo que cumple en el número de niveles permitidos. -----

#### 2.- En materia de construcción (ampliación) y protección civil (riesgo)

Durante el reconocimiento de hechos, no se constataron trabajos de construcción, asimismo se observó la ampliación del tercer nivel, modificaciones al exterior del predio, y la instalación de una escalera que brinda acceso a la azotea del tercer nivel, la cual sobre sale en el espacio aéreo del predio contiguo. -----

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, el día 25 de octubre de 2021, la persona propietaria del inmueble de mérito, compareció en las oficinas de esta Procuraduría, y manifestó lo siguiente: -----

"(...)

1. *Respecto a los hechos denunciados señalo que soy propietaria junto con mi esposo del inmueble objeto de denuncia ubicado en el predio antes mencionado, de conformidad con el instrumento notarial número 61726, pasado ante la fe del notario público número 86 del entonces Distrito Federal, inmueble que adquirí en junio del año próximo pasado, en el cual no habito por el momento; así como ser la responsable de haber realizado los trabajos de construcción en septiembre del año 2020, consistentes en la ampliación de un tercer nivel para que lo habite mi sobrina que requiere atención médica especializada y un espacio propio, de igual forma de la habilitación de una escalera que da acceso a la azotea del tercer nivel, ocupando el espacio aéreo del predio contiguo, del que manifiesto que mi vecina me autorizó de forma verbal a realizarla de esa forma, ya que tenía que poner tinacos por la falta de agua que está existiendo en la zona, y un ingeniero me sugirió que realizara esa escalera para tener acceso a la azotea. -----*



2. Por cuanto hace a los permisos y autorizaciones, manifiesto que no se cuenta con los mismos ya que desconocía que incumplía la normatividad en materia de construcción; por lo que en este acto informo que el día de mañana tengo cita en la Alcaldía Iztapalapa, a fin de iniciar los trámites correspondientes, a efecto de regularizar la obra y cumplir con la normatividad aplicable. -----

(...)"-----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio PAOT-05-300/300-3625-2021, realizar visita de verificación en materia de construcción, en razón de que no se contó con Registro de Manifestación de Construcción para realizar la ampliación del inmueble preexistente, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda.-----

Dicho lo anterior, respecto a las materias investigadas, se concluye que si bien el inmueble cumple con la zonificación aplicable (H4/50) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa, también lo es que los trabajos de ampliación y remodelación, así como la habilitación de la escalera lateral que invade el espacio aéreo del predio contiguo, no contaron con el Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de conformidad con lo asentado en el acta de comparecencia antes descrito. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el 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 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 objeto de investigación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación H4/50/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de investigación, se observó la ampliación del tercer nivel, modificaciones al exterior del predio, y la instalación de una escalera que brinda acceso a la azotea del tercer nivel, la cual sobre sale en el espacio aéreo del predio contiguo.-----



3. Los trabajos constructivos consistentes en ampliación y modificación en el predio objeto de investigación, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar visita de verificación en materia de construcción, en razón de que no se contó con Registro de Manifestación de Construcción para realizar la ampliación del inmueble preexistente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan, enviando a esta entidad el resultado de su actuación.-----

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: -----

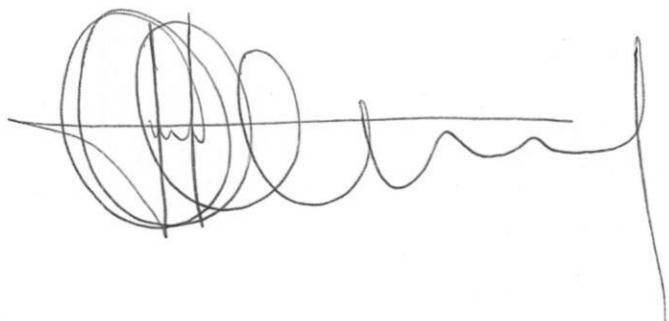
**R E S U E L V E** -----

**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, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa.-----

**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.-----



LGP/MRC/BASC