



Expediente: PAOT-2021-6051-SOT-1305

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2022

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, X y XIII, 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-2021-6051-SOT-1305, relacionado con la denuncia presentada ante 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 107, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 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 en materia de construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco. ----

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

#### 1.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad al predio ubicado en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 107, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se constató un inmueble conformado por un cuerpo constructivo de 19 niveles totalmente terminado y habitado, sin constatar trabajos de construcción, material ni trabajadores. -----

Al respecto, es de señalar que los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2016-1995-SOT-794, el cual fue abierto con motivo de una denuncia ciudadana presentada por los mismos hechos, por lo que en fecha 30 de septiembre de 2016 se emitió resolución administrativa. -----



**Expediente: PAOT-2021-6051-SOT-1305**

En este sentido, a fin de evitar la duplicidad de actuaciones y atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, se entenderá como resultado de la presente investigación, lo señalado en la resolución antes citada, en la que se concluyó lo siguiente: --

**"(...) RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN**  
**(...)"**

2.- Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HM/5/30/B (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup>), asimismo, le aplica la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Av. Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente), Tramo h-i, de Viaducto Río de la Piedad a Av. Canal de Apatlaco; adicionalmente le aplica la zonificación HM/19/35 (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre) por la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 referente a "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales" de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco vigente. -----

3. - (...) cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 53325-151CAMA15 de fecha de expedición 10 de agosto de 2015, el cual se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco vigente. -----

4.- (...) cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C número de folio FIZT-0004-15 de fecha 03 de diciembre de 2015 con vigencia 14 de diciembre de 2015 al 14 de diciembre de 2018 para un proyecto de 19 niveles en una superficie de terreno de 3042.00 m<sup>2</sup>, desplante de 1974.17 m<sup>2</sup>, área libre 1067.83 m<sup>2</sup>, superficie máxima cuantificable sobre nivel de banquetta 31102.71 m<sup>2</sup> para 396 viviendas, el cual se apega a lo señalado en el citado Certificado. -----

5.- (...) cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo número de folio SEDUVI/DGAU/16269/2016 DGA.16/032/2016, así como Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/015496/2015 en materia de impacto ambiental, los cuales coinciden con el Registro de Manifestación tipo C número de folio FIZT-0004-15. -----

6.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México al recibir el Aviso de Terminación de Obra del proyecto que nos ocupa, y antes de otorgar el uso, corroborar previo al otorgamiento del visto bueno de uso y ocupación que lo manifestado en el Registro de Manifestación tipo C número de folio FIZT-0004-15, coincida con lo ejecutado. -----

(...)"

Al respecto, es de señalar que personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas en Google Maps utilizando la herramienta Street View, de las cuales se desprende que en marzo de 2018 existe una obra con avance aproximado del 80%; posteriormente en agosto de 2019, marzo de 2021 y agosto de 2022, se encuentra totalmente terminada y habitada, conformada por 19 niveles de altura de uso habitacional, con lonas publicitarias para venta de departamentos. -----



Expediente: PAOT-2021-6051-SOT-1305



Imagen de fecha agosto de 2022  
Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps

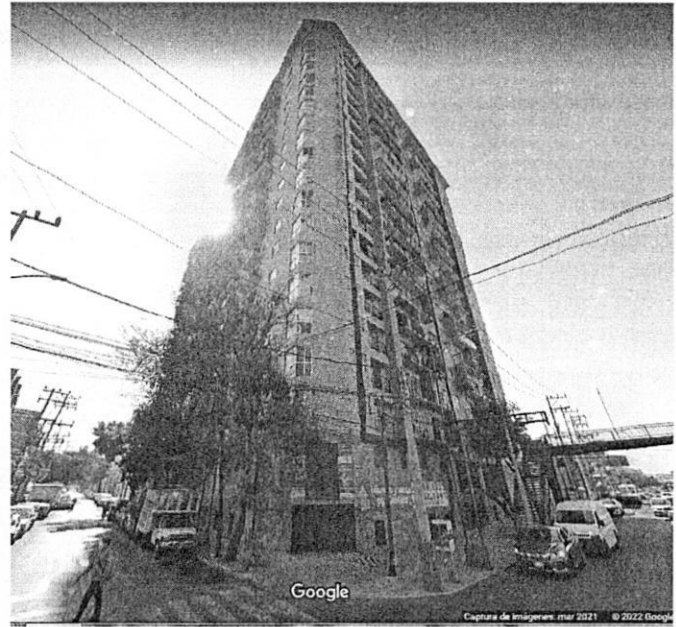


Imagen de fecha marzo de 2021  
Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps

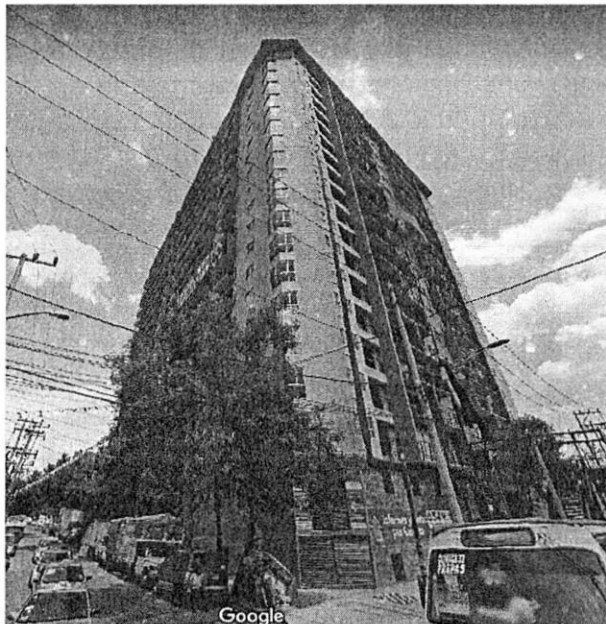


Imagen de fecha agosto de 2019  
Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps



Imagen de fecha marzo de 2018  
Fuente: Imagen obtenida de Street View de Google Maps





**Expediente: PAOT-2021-6051-SOT-1305**

No obstante lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio AIZT-DGODU/985/2022 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco remitió el Registro de Constancia de Seguridad Estructural y Renovación folio 06/21 con vigencia del 19 de noviembre de 2021 al 19 de noviembre de 2026 para una obra con superficie construida de 40,651.87 m<sup>2</sup>, 19 niveles y 396 viviendas; así como, Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación con folio 30/21, vigente del 19 de noviembre de 2021 al 19 de noviembre de 2024 para una superficie de construcción de 40,651.87 m<sup>2</sup>, 19 niveles y 396 departamentos, con base en el registro de manifestación de construcción folio FITZ-0004-15 RIZTC-004-15. -----

Adicionalmente, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FITZ-0004-2015 el cual quedo sin vigencia y que se declaró improcedente el Aviso de Terminación de Obra y la Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación, por lo que mediante oficios AIZT-DGODU/581/2022 y AIZT-DGODU/984/2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía instrumentar visita de verificación urgente, por ocupar el inmueble sin autorización de uso y ocupación.--

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar el estado que guarda el procedimiento de visita de verificación en materia de construcción solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, y de ser el caso remitir a esta Entidad la resolución administrativa correspondiente. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informar si obran en sus archivos nueva solicitud por parte del desarrollador respecto al trámite de Aviso de Terminación de Obra y Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación, de ser el caso el estado que guarda y/o las acciones administrativas instrumentadas al respecto; enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, realizar opinión y/o dictamen técnico en materia de riesgo respecto a la obra que se ejecutó en el inmueble objeto de denuncia, en relación con los inmuebles colindantes y de ser el caso ejecute las acciones procedentes a efectos de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el proyecto ejecutado en el predio objeto de denuncia cumplió con el total de las condicionantes contenidas en la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/015496/2015; y en caso contrario, inicie el procedimiento correspondiente al promovente y responsable ambiental, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ---

Por último, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbanas contenidas en el Estudio de Impacto Urbano positivo número de folio SEDUVI/DGAU/16269/2016 DGA.16/032/2016, y si el proyecto ejecutado cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----



**Expediente: PAOT-2021-6051-SOT-1305**

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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. Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad al predio de mérito, se constató un inmueble conformado por un cuerpo constructivo de 19 niveles totalmente terminado y habitado, sin observar trabajos de construcción, material, ni trabajadores.-
2. Los hechos objeto de denuncia fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2016-1995-SOT-794, emitiendo resolución administrativa en fecha 30 de septiembre de 2016. -----
3. Del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad con las imágenes obtenidas en Google Maps utilizando la herramienta Street View, se observa que desde agosto de 2019 existe una obra totalmente terminada y habitada conformada por 19 niveles de altura de uso habitacional. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco cuenta con Registro de Constancia de Seguridad Estructural y Renovación; así como, Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación y Renovación, ambos vigentes, para el Registro de Manifestación de Construcción folio FITZ-0004-15 RIZTC-004-15; dicho registro quedo sin vigencia y se declaró improcedente el Aviso de Terminación de Obra y la Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación; por lo que corresponde a dicha Dirección General, informar si obran en sus archivos nueva solicitud por parte del desarrollador respecto al trámite de Aviso de Terminación de Obra y Solicitud de Autorización de Uso y Ocupación, de ser el caso el estado que guarda y/o las acciones administrativas instrumentadas al respecto; enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, enviar el resultado que recayó al procedimiento de visita de verificación en materia de construcción solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficios AIZT-DGODU/581/2022 y AIZT-DGODU/984/2022, así también enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, realizar opinión y/o dictamen técnico en materia de riesgo respecto a la obra que se ejecutó en el predio objeto de denuncia, en relación con los inmuebles colindantes, emitir observaciones y recomendaciones procedentes a efectos de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si el proyecto ejecutado cumplió con el total de las condicionantes contenidas en la resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/015496/2015; y en caso contrario, inicie el procedimiento -----



**Expediente: PAOT-2021-6051-SOT-1305**

correspondiente al promovente y responsable ambiental de la obra, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

8. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió oficio de liberación de las medidas de integración urbanas contenidas en el Estudio de Impacto Urbano positivo número de folio SEDUVI/DGAU/16269/2016 DGA.16/032/2016, y si el proyecto ejecutado cumplió con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en dicho estudio; en caso contrario dar vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones para el inicio del procedimiento correspondiente al Director Responsable de Obra y/o Corresponsable de Diseño Urbano y Arquitectónico, toda vez que el inmueble se encuentra totalmente terminado y habitado, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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: -----

----- **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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas de la Alcaldía Iztacalco, a la Dirección General de Política Urbanística, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, para efectuar los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**CUARTO.** - 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. -----

IGP/RMGG/EMTV