



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 SEP 2024**

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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3785-SOT-830, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 09 de agosto de 2021, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Municipio Libre número 10, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021. -----

Es importante señalar que 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



Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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) y construcción (ampliación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para 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 esa Ley. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

Asimismo, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio ubicado en calle Municipio Libre número 10, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **HM/3/40/Z** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura y un cuarto nivel de reciente construcción sin que se exhibiera letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, se desprende lo siguiente: -----

“(...)”



Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

Para el predio localizado en calle Tultepec S/N, colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 042_011_065, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HM/3/40/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, Densidad lo que indique la Zonificación del programa delegacional) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 23 de agosto de 2022, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura que por sus características físicas es de carácter preexistente.
3. Del análisis espacio temporal se identificó que, respecto del análisis de las imágenes de vistas de calle comprendidas de los años 2008 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos se identificó que, en **el año 2008**, se identificó en el predio un inmueble conformado por 3 niveles de altura, con la esquina suroriente ochavada. En **el año 2021**, se observan modificaciones exteriores respecto al año 2008. El predio ahora cuenta con 4 niveles. El inmueble aumentó la superficie de construcción en la esquina suroriente en los niveles 2 y 3. En **el año 2022**, no se observaron modificaciones exteriores respecto al año 2021.
4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 02 Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano 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, 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales, 28 Zonas y usos de riesgo.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

5. *Le aplican las Normas de Ordenación Particular: Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Norma de Ordenación Particular para el 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; Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación.*
6. *Para el predio existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. Considerando que el predio cuenta con un frente de 17.14 m, **es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y porcentaje de Área libre, toda vez que cumple con el requisito del frente mínimo establecido en la misma, el cual deberá ser de 15 m** por contar con una superficie menor a 2,500 m² y toda vez que los inmuebles colindantes presentan su construcción al límite de la colindancia, las restricciones mínimas laterales de 3.0 m podrán ser eliminadas. Por lo que, la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banquetta.*

(...)"

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto dicha Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) por las actividades que se realizan en el predio de referencia, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicha Alcaldía informó que emitió orden de visita de verificación DGJ/SVR/OW/OB/82/2023 la cual se ejecutó en fecha 24 de enero de 2023. -----



Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

Adicionalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 20 de diciembre de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Iztapalapa, incumpliendo los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa, substanciar el procedimiento administrativo DGJ/SVR/OW/OB/82/2023 el cual se ejecutó en fecha 24 de enero de 2023, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo iniciado en fecha 20 de diciembre de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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 calle Municipio Libre número 10, Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **HM/3/40/Z** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3785-SOT-830

factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Iztapalapa. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, la cual le permite la construcción de hasta 5 niveles de altura. ---

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura y un cuarto nivel de reciente construcción sin que se exhibiera letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Iztapalapa, incumpliendo los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa, substanciar el procedimiento administrativo DGJ/SVR/OVV/OB/82/2023 el cual se ejecutó en fecha 24 de enero de 2023, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo iniciado en fecha 20 de diciembre de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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-2021-3785-SOT-830

----- **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 a la Alcaldía Iztapalapa y al Instituto de Verificación Administrativa, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/BARS