



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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, 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-2020-3734-SOT-808 y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de diciembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por vía electrónica la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, a través de 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Avenida Río de la Antigua número 9, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Con fecha 26 de octubre de 2021, esta Subprocuraduría recibió la denuncia ciudadana, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Circuito Río Tacámbaro número 63, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de diciembre de 2021.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende el oficio 12/200.873/2012 de fecha 12 de julio de 2012, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, mediante el cual refiere la licencia número IZA/U.D.A.T.O/LOP/FUS/15/2012 de fusión de predios, para los inmuebles ubicados en Av. Río de la Antigua número 9 y Circuito Río Tacámbaro número 63, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, por lo que Avenida Río de la Antigua número 9, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa se entenderá como el domicilio correcto de los hechos objeto de investigación. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento. -----

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 normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, es decir una vivienda cada 200 m² de superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa.

Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, en los cuales se constató tres cuerpos constructivos, dos de ellos conformados por cinco niveles, y el ubicado en la parte central con 6 niveles de altura, totalmente concluidos.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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 escrito de fecha 29 de noviembre de 2021 y correo electrónico de fecha 28 de marzo de 2022, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, proporciono copia simple de diversas documentales, entre otras, la siguiente:



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808

Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 13 de octubre de 2020, con número de folio 12131-151GOG20 que certifica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, para la construcción de 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,041.71 m2.-----

J
I
En este sentido, la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", determina tres territorios en la Ciudad de México, localizándose el predio objeto de investigación en el segundo territorio (comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico), la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) con un precio final de venta por vivienda de interés social hasta de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, para vivienda de Interés Popular, será superior a 6,000 veces el valor diario de la unidad de Cuenta de la Ciudad de México y no exceda 10,600 veces el valor diario de la unidad de Cuenta de la Ciudad de México, o para vivienda de Interés Sustentable el precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de veces la unidad de Cuenta de la Ciudad de México y no exceda 17,314 veces el valor diario de la unidad de Cuenta de la Ciudad de México.-----

h
Cabe señalar que, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013, se publicó el "Acuerdo por el que se suspende temporalmente la Recepción y Gestión de Solicitudes que se presentan ante la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier Acto Administrativo que implique la Aplicación de la Norma de Ordenación Número "26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", a excepción de los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (hoy Ciudad de México). Dicho aviso fue prorrogado mediante diversas publicaciones en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, entre ellas, del 13 de diciembre de 2013, 10 de julio de 2014, 27 de diciembre de 2018.-----

No obstante, en fecha 15 de junio de 2020, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se emitió el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México, con el objeto de establecer las acciones que permitan una mejor coordinación entre las autoridades responsables de autorizar la construcción de vivienda incluyente, popular, social



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808

Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

y de trabajadores en la Ciudad de México, en dicho Programa, se estableció que los proyectos que serán considerados dentro del mismo, serán regulados por diversos instrumentos, uno de ellos, la ya mencionada Norma de Ordenación Número 26, a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, INVI, y la empresa paraestatal Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., SERVIMET. -----

Es de referir que de conformidad con el apartado 4.4.2. Normas Generales de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Norma en cita, no aplica en dicha demarcación territorial, conforme a la siguiente cita textual: -----

"(...) 26. Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano.

No aplica en la Delegación Iztapalapa, con excepción del desarrollo e impulso de los programas de vivienda en la zona de Cabeza de Juárez (La Montada). (...)" -----

En ese sentido, en el Programa referido líneas arriba se señala, con respecto al desarrollo e impulso de los programas de vivienda en la zona de Cabeza de Juárez, lo siguiente: -----

"(...)

Desarrollo e Impulso en la zona de Cabeza de Juárez: Este elemento representa parte fundamental de la estructura urbana del territorio Delegacional; se le designan las zonificaciones de H 5/40/Z, H 3/40/Z, E 2/50, E 3/40, H 3/40/B, los cuales permitirán la consolidación e impulso de los grandes equipamientos existentes y por construirse, tales como el Instituto del Taxi; la Central de Bomberos; las instalaciones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal; de manera que puedan interactuar con el uso habitacional existente y el que se generaría con la implementación de los Convenios de los Programas de Vivienda que se impulsarán para atender la demanda de población de escasos recursos y las que se reubiquen de zonas de alto riesgo. Cabe señalar, que en este polígono se aplicaría la Norma General de Ordenación N° 26, la cual se delimita al norte por Prolongación Plutarco Elías Calles, al Poniente por las U. H. s Frente 6 y 7, al Sur por el Eje 5, y al Oriente por proyecto de Prolongación Genaro Estrada (...)"

Cabe señalar que el predio objeto de investigación, no se localiza dentro de la poligonal antes descrita, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

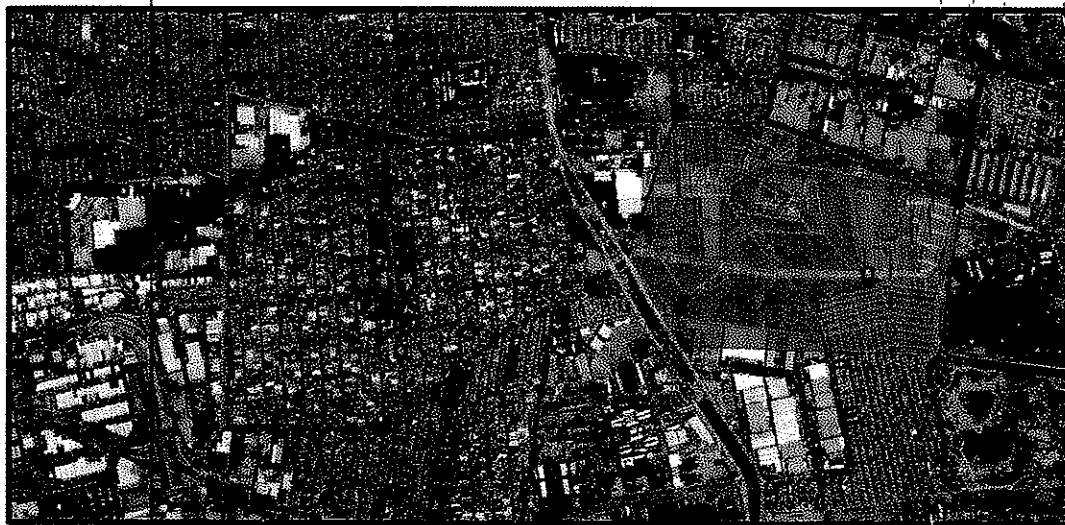


Imagen: Poligonal enunciada en el PDDU-Iztapalapa, en el que aplica la NGO 26

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-1336-2022 de fecha 03 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir el Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 y el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo.

En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/918/2022 de fecha 29 de marzo de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos de esa Área, se localizó el siguiente Certificado:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 13 de octubre de 2020, con número de folio 12131-151GOGE20, que certifica la zonificación descrita líneas arriba H/6/20, que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", tramite realizado por SERVIMET.

De igual manera, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/837/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, la Dirección de Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no localizó antecedentes de Aviso de Realización de Obra que no Requieren



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, emitido o en proceso para el predio en comento.-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1947-2022 de fecha 16 de marzo de 2022, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, Informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de referencia, se encuentra a cargo de ese Instituto, en su caso, remitir el Aviso, el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y Memoria Descriptiva Arquitectónica del Proyecto. -----

En respuesta, mediante oficio DEO/CAT/000622/2022 de fecha 24 de marzo de 2022, la Coordinación de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la revisión a los archivos de esa Área, no cuenta con información y/o documentación, respecto al predio que nos ocupa.

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-961-2023 de fecha 20 de febrero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Servicios Metropolitanos de la Ciudad de México, informar si el proyecto constructivo que se ejecuta en el predio en comento, se encuentra a cargo de esa Entidad, en su caso, remitir el Aviso, el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo y Memoria Descriptiva Arquitectónica del Proyecto.-----

En respuesta, mediante oficio número SAF/SM/DG/1073/2023 de fecha 06 de marzo de 2023, la Dirección General de Servicios Metropolitanos de la Ciudad de México, informó que el proyecto objeto de investigación no es un proyecto financiado por parte de esa Entidad; asimismo, de conformidad con lo previsto en el Acuerdo mediante el cual se establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de junio de 2020, dicha Entidad fungió como promotor de vivienda del proyecto a ejecutarse en el domicilio que nos ocupa; por lo que la Entidad realizó los trámites correspondientes para la obtención del Certificado Único de Zonificación con folio 12131-151GOG20, mismo que ya no se encuentra vigente, no obstante, proporcionó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23200-151HEPA22 de fecha 27 de septiembre de 2022, el cual señala que la vigencia de dicho Certificado será permanente de conformidad con el segundo párrafo del artículo 158 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el cual señala lo siguiente:-----

"(...) La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano" (...).

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 23200-151HEPA22 de fecha 27 de septiembre de 2022, mismo que certifica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, para la construcción de 12 viviendas, de conformidad; sin embargo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Norma en cita, no aplica en dicha demarcación territorial, con excepción del desarrollo e impulso de los programas de vivienda en la zona de Cabeza de Juárez.-

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales correspondientes a fin de nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 23200-151HEPA22 de fecha 27 de septiembre de 2022, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) a efecto de hacer cumplir la zonificación asignada al predio objeto de investigación, conforma a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa.

2. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

En ese sentido, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

De conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para realiza trabajos de demolición, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso el representante legal, deberá tramitar la Licencia de Construcción Especial. -----

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. -----

De conformidad con el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, en el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, en los cuales se constató tres cuerpos constructivos, dos de ellos conformados por cinco niveles, y el ubicado en la parte central con 6 niveles de altura, los cuales son de reciente edificación, en el frente del predio se constató la existencia de un sello de Suspensión de Actividades impuestos por la Alcaldía Iztapalapa con número de expediente DGJ/SVR/UV/OB/399/2020, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, en el último reconocimiento de hechos se constató que los mismos se encontraban parcialmente habitados. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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 escrito de fecha 29 de noviembre de 2021 y correo electrónico de fecha 28 de marzo de 2022, una persona que se ostentó



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

como propietario del inmueble, proporcione copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes:-----

- Oficio 12.200.873/2012 de fecha 12 de julio de 2012, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante el cual refiere la Licencia número IZA/U.D.A.T.O/LOP/FUS/15/2012 de fusión de predios, para los inmuebles ubicados en Av. Río de la Antigua número 9 y Circuito Río Tacámbaro número 63, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa.-----
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial con folio 440 de fecha 23 de febrero de 2017, emitido por la entonces Delegación Iztapalapa, en el que se señala como domicilio Río de la Antigua, número 9, Colonia Paseos de Churubusco.-----

Ahora bien, 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, 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; personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en el programa Google Maps del cual se obtuvieron imágenes del predio, en las que se observó que en el predio que nos ocupa, en julio de 2019 existía un inmueble preexistente aparentemente conformado por 2 niveles de altura el cual fue demolido, posteriormente, mediante reconocimiento de hechos se constató tres cuerpos constructivos, dos de ellos conformados por cinco niveles, y el ubicado en la parte central con 6 niveles de altura.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178**

Imagen 1.- Inmueble preexistente conformado por dos niveles de altura.



Fuente: Imagen obtenida de Google Maps a través de la herramienta Street View de julio de 2019.

Imagen 2.- Inmueble conformado por tres cuerpos constructivos, dos de ellos conformados por cinco niveles, y el ubicado en la parte central con 6 niveles de altura



Fuente: PAOT Reconocimiento de hechos de fecha 11 de noviembre de 2021

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficios PAOT-05-300/300-3023-2021 y PAOT-05-300/300-5058-2021 de fechas 20 de octubre y 09 de diciembre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción, en caso contrario dar vista a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, a efecto de que se instrumente la visita de verificación en materia de construcción.

En respuesta, mediante oficios número 12.231.0150/2021-NA de fecha 28 de octubre de 2021 y LCPCSRODU/0234/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, la Jefatura de la Unidad Departamental Normatividad y Dictámenes y la LCP de Control y Seguimiento de Recursos de Obra y Desarrollo Urbano, en la Alcaldía Iztapalapa, informaron que no se encontró trámite alguno o antecedentes de ningún trámite relativo al predio de interés, por lo que mediante oficio 12.231.0071/2022 de fecha 17 de enero de 2022, se solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos en la Alcaldía Iztapalapa, llevar a cabo la visita de verificación correspondiente.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-3559-2022 de fecha 02 de mayo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, enviar copia certificada

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 11 de 15



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-8734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

del oficio 12.200.873/2012 de fecha 12 de julio de 2012 y de la Licencia número IZA/U.D.A.T.O/LOP/FUS/15/2012 de fusión de predios, para el predio ubicado en Av. Río de la Antigua número 9 y Circuito Río Tacámbaro número 63, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa.-----

En respuesta, mediante oficio número LCPCSRODU/2080/2022 de fecha 29 de junio de 2022, la LCP de Control y Seguimiento de Recursos de Obra y Desarrollo Urbano, en la Alcaldía Iztapalapa, envió copia certificada de la Autorización de Licencia de Fusión de predios, con folio 855/12.-----

Por su parte y como se refirió en el apartado anterior, el predio denunciado si bien cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", no cuenta con Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-1534-2022 de fecha 07 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Suspensión de Actividades con número de expediente DGJ/SVR/UV/OB/399/2020, en el inmueble que nos ocupa; el estado que guarda y las irregularidades detectadas en el sitio, de ser el caso, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa recaída a dicho procedimiento; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que los trabajos de demolición no contaron con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición, y los trabajos de obra nueva no cuentan con las autorizaciones conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Suspensión de Actividades con número de expediente DGJ/SVR/UV/OB/399/2020, en el inmueble que nos ocupa; el estado que guarda y las irregularidades detectadas en el sitio, de ser el caso, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa recaída a dicho procedimiento; así como informar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio 12.231.0071/2022 de fecha 17 de enero de 2022.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 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 Avenida Río de la Antigua número 9, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, es decir una vivienda cada 200 m2 de superficie de terreno).-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 23200-151HEPA22 de fecha 27 de septiembre de 2022 que certifica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, para la construcción de 12 viviendas, en el predio objeto de investigación.-----
3. Cuenta con Licencia número ZA/U.D.A.T.O/LOP/FUS/15/2012 de fusión de predios, para los inmuebles ubicados en Av. Río de la Antigua número 9 y Circuito Río Tacámbaro número 63, colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa.-----
4. Durante los reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación, en los cuales se constató tres cuerpos constructivos, dos de ellos conformados por cinco niveles, y el ubicado en la parte central con 6 niveles de altura, los cuales son de reciente edificación, en el frente del predio se constató la existencia de un sello de Suspensión de Actividades impuestos por la Alcaldía Iztapalapa con número de expediente DGJ/SVR/UV/OB/399/2020, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, en el último reconocimiento de hechos se constató que los mismos se encontraban parcialmente habitados.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
Y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

5. El predio denunciado si bien cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", no cuenta con Aviso de construcciones que no requieren Registro de Manifestación de Construcción como lo establece el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México para los trabajos de obra nueva; asimismo, los trabajos de demolición no contaron con Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición conforme lo señala el artículo 55 del Reglamento en cita.-----
6. La construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 23200-151HEPA22 de fecha 27 de septiembre de 2022, mismo que certifica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, para la construcción de 12 viviendas, de conformidad; sin embargo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, la Norma en cita, no aplica en dicha demarcación territorial, con excepción del desarrollo e impulso de los programas de vivienda en la zona de Cabeza de Juárez.-----
7. corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones legales correspondientes a fin de nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 23200-151HEPA22 de fecha 27 de septiembre de 2022, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) a efecto de hacer cumplir la zonificación asignada al predio objeto de investigación, conforma a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar las causas que motivaron la imposición de sellos de Suspensión de Actividades con número de expediente



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3734-SOT-808
y acumulado PAOT-2021-5533-SOT-1178

DGJ/SVR/UV/OB/399/2020, en el inmueble que nos ocupa; el estado que guarda y las irregularidades detectadas en el sitio, de ser el caso, enviar copia certificada de la Resolución Administrativa recaída a dicho procedimiento; así como informar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio 12.231.0071/2022 de fecha 17 de enero de 2022.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento les 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y al Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México, 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. -----

JAT/C/CR/G/REV

Medellín 2022, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, D.F. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780 ext 13321

Página 15 de 15

