



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 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, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1409-SOT-582, relacionado con una denuncia ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 abril de 2019, una persona 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: niveles), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), en Calle Sur 73 número 217, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 2019. -----

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.-----

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 la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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.-----



## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

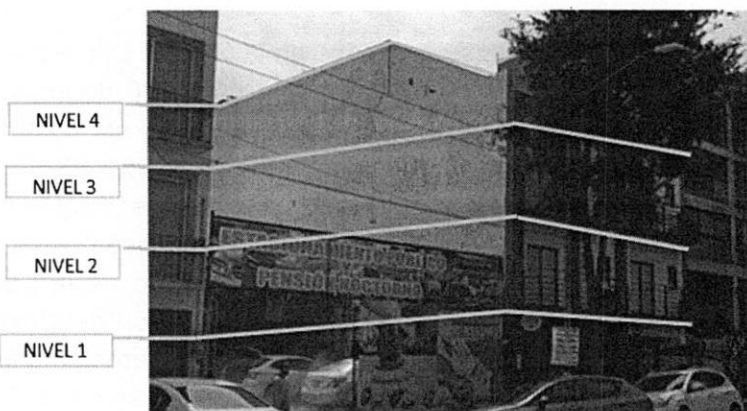
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (demolición y ampliación de la preexistente) y ambiental (ruido) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de 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: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 2 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup>); -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató demolición alguna, sin embargo sí se observó el avance de los trabajos de construcción consistentes en la ampliación sobre el inmueble preexistente del tercer y cuarto nivel, este último remetido, a base de estructura metálica, el ensamble de elementos estructurales mediante soldadura y muros perimetrales de tabicón. Durante el último reconocimiento de hechos realizado en el año 2021, se observó el inmueble habitado.

Imagen: se observa la ampliación de inmueble preexistente con 4 niveles de altura (el último remetido)



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha 29 de septiembre de 2021.



Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-934-DEDPOT-570 de fecha 17 de septiembre de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

- "(...) Le aplica la zonificación directa H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 2 de octubre de 2008.-----
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 238 m<sup>2</sup>.-----
- No existe potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas, señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa. -----
- Le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8.-----
- Cuenta con superficie de 238 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando las Normas Generales de Ordenamiento número 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas, en 3 niveles de altura, lo anterior con superficie máxima de construcción de 428.4<sup>2</sup>, en 142.8 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 95.2 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo estable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa.-----
- La ejecución del proyecto constructivo que se lleva a cabo en Calle Sur 73 número 217, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 342\_247\_24, **rebasa en uno los niveles permitidos** en la zonificación aplicable, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa (PDDU) (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario, y/o Poseedor 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, a lo cual, una persona que se ostentó como propietario presentó ante esta Subprocuraduría, entre otras documentales, el Certificado de uso del suelo folio 9408-151SOJE19, en el cual se certifica la zonificación aplicable al predio en análisis, es decir, H/3/40/B (Habitacional, 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Baja: Una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). -----

Por otra parte la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que fueron localizados 4 certificados, sin embargo resulta importante destacar que de conformidad con lo señalado, no se tiene conocimiento de expedición de algún Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, con una normativa





diferente que acredite niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, con lo cual se acredita que la edificación excede en 1 los niveles permitidos.-----

Al respecto la Coordinación de Verificación Administrativa, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó a esta Entidad mediante el oficio INVEA/DG/976/2019 de fecha 05 de julio de 2019, que personal especializado de ese Instituto procedió a realizar un informe de evidencias de reconocimiento al predio de mérito, el cual advierte que el predio investigado cuenta con sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Iztapalapa, bajo el expediente B/0686/2019, por lo que encontró imposibilidad para ejecutar su visita de verificación; posteriormente informó a esta Subprocuraduría mediante oficios INVEACDMX/DG/CVA/0177/2020 e INVEACDMX/DG/CVA/0356/2020 de fechas 05 y 18 de febrero de 2020, que con fecha 23 de enero y 07 de febrero del año 2020, personal especializado en Funciones de Verificación, procedió a ejecutar orden de visita de verificación en el inmueble de mérito, cuyas constancias fueron remitidas a la Coordinación de Sustanciación de dicho instituto para su calificación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles el último de ellos remetido, incumple la zonificación aplicable (H/3/40/B) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la construcción de 4 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México concluir el procedimiento administrativo correspondiente, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató demolición alguna, sin embargo sí se observó el avance de los trabajos de construcción consistente en la ampliación del tercer y cuarto nivel, este último remetido, a base de estructura metálica, el ensamble de elementos estructurales mediante soldadura y muros perimetrales de tabicón, sin letrero que ostentara algún dato de identificación de la demolición y del proyecto constructivo (correspondiente a Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción. ----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario, y/o Poseedor 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, a lo cual, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, presentó ante esta Subprocuraduría, entre otras documentales, aviso de realización de



trabajos al amparo del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con sello fechador de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa del 10 de febrero de 2019, así como copia simple de Constancia de Alineamiento y número oficial folio 1075, con fecha de expedición del 16 de marzo del 2019. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio Número 12.200.1179/2019 con fecha de recibido el 23 de septiembre de 2019, informó que contaba únicamente con solicitud de constancia de alineamiento y número oficial con apercibimiento para el solicitante, quién presuntamente no desahogó dicho requerimiento.-----

Adicionalmente, mediante oficio DGJ/807/2021 recibido el día 27 de septiembre de 2021, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que a través de la Jefatura de la Unidad Departamental de Verificación, se comisiono a personal especializado en acciones de verificación del INVEA con el fin de ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, el día 12 de enero de 2021, bajo el número de expediente DGJ/SVR/VV/DUYUS/72/2021, cuyas constancias fueron turnadas al área de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, con el fin de que se desahogaran las etapas procesales correspondientes. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Licencia de Construcción Especial ni con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa substanciar el procedimiento administrativo DGJ/SVR/VV/DUYUS/72/2021, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

### 3. En materia ambiental (Ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado en Calle Sur 73 número 217, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la medición de ruido desde el punto de referencia, durante 12 minutos ininterrumpidos, el estudio dio el nivel de fuente emisora corregido de 68.74 dB(A), lo cual rebasa los decibeles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México, que establece un límite de 65 dB(A) para punto de referencia con un horario de 06:00 a 20:00 horas.-----

Sobre el particular, mediante llamada telefónica, la persona denunciante refirió que el ruido había disminuido de manera considerable; los trabajos de construcción concluyeron por lo que la problemática de ruido dejó de presentarse. -----



Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciado 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 ubicado en Calle Sur 73 número 217, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifique la edificación de 4 niveles.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató trabajos de demolición; se constató el avance de los trabajos de construcción consistentes en la ampliación del tercer y cuarto nivel del inmueble preexistente, este último remetido, a base de estructura metálica, el ensamble de elementos estructurales mediante soldadura y muros perimetrales de tabicón, sin letrero que ostenta algún dato de identificación del proyecto constructivo y del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. Durante el último reconocimiento de hechos realizado en el año 2021, se observó que los trabajos de construcción concluyeron y el inmueble se encuentra habitado. Respecto al ruido por los trabajos de obra rebasaron los decibeles permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México, que establece un límite de 65 dB(A) para punto de referencia con un horario de 06:00 a 20:00 horas. -----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir su procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación ejecutada en el inmueble ubicado en Calle Sur 73 número 217, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa; valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como considerar en su procedimiento la demolición del nivel excedente a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

4. La construcción objeto de investigación incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que **no contó con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de Iztapalapa, substanciar su procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación ejecutada en el inmueble ubicado en Calle Sur 73 número 217, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta





EXPEDIENTE: PAOT-2019-1409-SOT-582

Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como considerar en su procedimiento la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa. -----
6. Respecto al ruido, los trabajos de construcción concluyeron por lo que la problemática dejó de presentarse.

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 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, así como a la Dirección General Jurídica y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Iztapalapa y al Instituto de Verificación Administrativa 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.-----

IGP/MRC