



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO
SUBPROCURADURIA DE ORDENAMIENTO

Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226

Ciudad de México, a

26 ABR 2023

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-2020-1098-SOT-307 y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

Con fecha 12 de mayo de 2020 y 06 de marzo de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo las denuncias ciudadanas, las cuales se tuvieron por presentadas el 13 de septiembre de 2021, con las que dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en calle Sonora número 20, colonia Aculco, Alcaldía Iztapalapa; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 24 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 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 29 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 20 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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE SERVICIOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO

**Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226**

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 (uso de suelo y zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), 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, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido)

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone que dicha ley tiene por objeto establecer las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

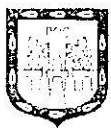
Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de la Ley.-----

Así también, 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.-----

Adicionalmente, 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.-----

El artículo 123 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé que todas las personas están obligadas a cumplir con los requisitos y límites de emisiones contaminantes establecidos por las normas aplicables, así como a utilizar los equipos, dispositivos y sistemas de reducción de emisiones que determine la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 para la Ciudad de México, prevé que los responsables de fuentes emisoras deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido, para el punto de referencia NFEC, es de 65 dB (A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 horas.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DEBERES

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO

Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226

De la consulta realizada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa al predio de referencia, 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 por cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para fábrica está prohibido.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 5 niveles de altura completamente edificado y habitado, no se observaron actividades de construcción, en la colindancia poniente se observó que se llevan a cabo actividades de almacenaje de cajas de plástico, sin percibir emisiones sonoras generadas por dichas actividades.-----

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, mediante correo electrónico de fecha 14 de diciembre de 2021, una persona que se ostentó como propietario realizó diversas manifestaciones, entre ellas, que el predio objeto de denuncia "(...) no es una fábrica sino se trata de Casa Habitación y que hay una construcción existente de 6 niveles (...)" y aportó diversas documentales, entre ellas las siguientes:-----

- Constancia de Regularización de Construcción con base al Acuerdo del C. Jefe de Departamento del Distrito Federal de octubre de 1990, con fecha 18 de agosto de 1993.-----

Asimismo, de la revisión a la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, no se desprende que el uso de almacenaje de cajas, este permitido; no se encuentra identificado por lo que, el predio deberá sujetarse a los usos de suelo clasificados y permitidos para la zonificación H/3/40/B o al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

De lo anterior se desprende que, las actividades de almacenaje de cajas de plástico, no se encuentra como permitidas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

En materia de ruido, no se percibieron emisiones sonoras generadas por las actividades de almacenaje de cajas de plástico.-----

Ahora bien, respecto a los hechos denunciados en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción obra nueva, de las documentales que integran el expediente, se tiene que estos fueron investigados con antelación en esta Subprocuraduría en el expediente PAOT-2017-1266-SOT-548, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, el cual fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 10 de agosto de 2017, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)"



Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226

1. Al predio ubicado en calle Sonora número 20, colonia Aculco, Delegación Iztapalapa, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 m²).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en proceso en **5 niveles** de altura en obra negra, desplantados en 2 cuerpos constructivos, con un avance del 80%, sin área libre, ni letrero con los datos de la obra.-
3. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, que certifique la construcción de 5 niveles.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2209/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. La obra edificada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, valorar la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar una evaluación en materia de protección civil en relación con la seguridad estructural del predio objeto de denuncia a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes. (...)"



Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226

Hago de su conocimiento que el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 03 de noviembre de 2009, 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. -----

En este sentido, del seguimiento realizado a la resolución citada con antelación, se desprende que a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio número DGJG/2349/2018 de fecha 15 de agosto de 2018, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Iztapalapa, informó que en fecha 31 de julio de 2018, Personal Especializado en Funciones de Verificación, realizó visita de verificación bajo el expediente CVR/VV/OB/0663/2018, mismo que fue inejecutado, toda vez que ya existe un procedimiento en el INVEA Central.-----

De igual manera, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio número SVR/0034/2019 de fecha 06 de junio de 2019, informó que se solicitó al Jefe de Unidad Departamental de Verificaciones, que se practique una Visita de Verificación al inmueble de referencia.-

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3622-2019 de fecha 08 de mayo de 2019, dirigido a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se solicitó informar el estado que guarda el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/251/2018, así como remitir la resolución administrativa dictada al efecto y en su caso ordenar la reposición de sellos, lo anterior relacionado con el inmueble de mérito.-----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-10282-2017 de fecha 19 de diciembre de 2017, dirigido a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, se solicitó enviar resultado de la evaluación en materia de protección civil en relación con la seguridad estructural solicitada para el predio objeto de denuncia a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes.-----

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación respecto a las materias desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

La Resolución Administrativa, dictada en fecha 10 de agosto de 2017, dentro del expediente número PAOT-2017-1266-SOT-548, se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría



**Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226**

https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/12113_RESOL.pdf; o bien, a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad.-----

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 calle Sonora número 20, colonia Aculco, Alcaldía Iztapalapa, de la consulta realizada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa al predio de referencia, 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 por cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para actividades de almacenaje de cajas de plástico, no se encuentra como permitido.-----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 5 niveles de altura completamente edificado y habitado, no se observaron actividades de construcción, en la colindancia poniente se observó que se llevan a cabo actividades de almacenaje de cajas de plástico, sin percibir emisiones sonoras generadas por dichas actividades.-----
3. Las actividades de almacenaje de cajas de plástico, no se encuentran como permitidas, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
4. En materia de ruido, no se percibieron emisiones sonoras generadas por las actividades de almacenaje de cajas de plástico.-----
5. En materia de zonificación y construcción, se entenderá como resultado lo señalado en la resolución de fecha 10 de agosto de 2017 del expediente número PAOT-2017-1266-SOT-548, la cual se considera como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, dicha resolución puede ser consultada en la página de esta Procuraduría https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/12113_RESOL.pdf, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO

**Expediente: PAOT-2020-1098-SOT-307
Y acumulado PAOT-2021-1069-SOT-226**

procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, y a la 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. -----

JANC/EBP/RCV