



Expediente: PAOT-2020-1355-SOT-378

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

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 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2020-1355-SOT-378 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de abril de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en Calle Pascual Orozco número 9 bis, Colonia Barrio La Asunción, Alcaldía Iztacalco, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento 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 15 BIS 4 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y 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 19 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 antes las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por Causas 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: niveles) y construcción (ampliación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

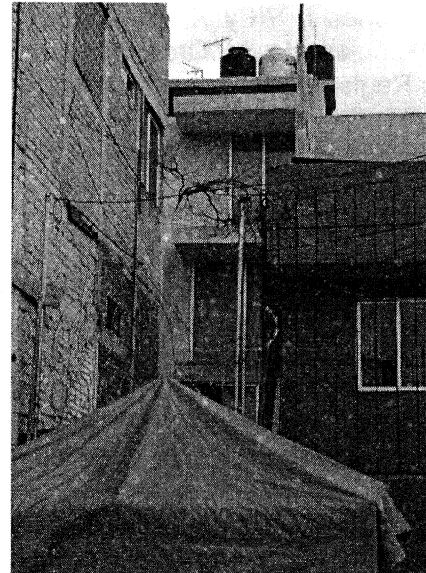
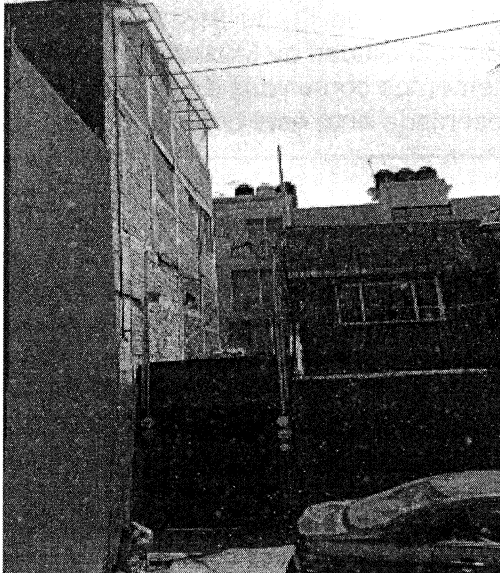
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-1355-SOT-378

1. En materia desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio de forma irregular, que en su interior cuenta con 4 cuerpos constructivos, de los cuales, el ubicado sobre el costado suroriente, cuenta con 4 niveles de altura (habitados) en obra blanca y una construcción adicional en la azotea en obra negra, con características de cubo de escalera. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 17 de marzo
de 2022

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno). Adicionalmente, se encuentra dentro de los polígonos de Áreas de Conservación Patrimonial. ---

En este sentido, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMx, se desprende que el predio de interés cuenta con una superficie de 230 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación 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", se permite la construcción de 1 vivienda en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 483 m², en 161 m² de superficie de desplante y 62 m² mínimo de área libre, de conformidad con el Programa en mención. -----

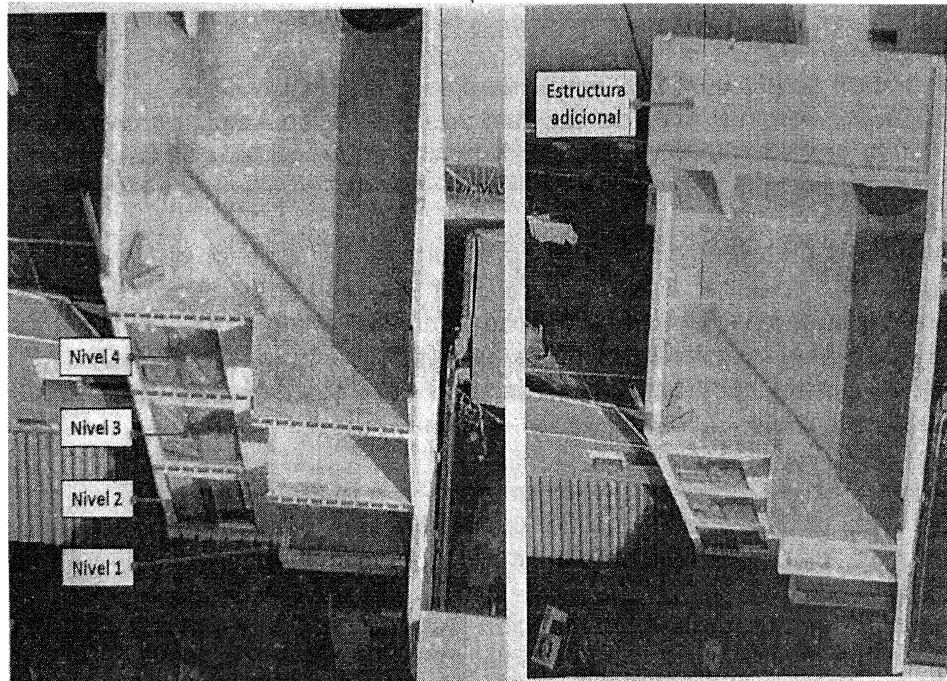
Asimismo, a petición de esta Entidad, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DRPP/1815/2022 y SEDUVI/DGOU/DG/147/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de mérito se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Asimismo, informó contar con 4 Certificados de Uso de Suelo para el predio de mérito, de los cuales 3 de ellos se encuentran para consulta en el Sistema de Información Geográfica (SIG-SEDUVI), con números de folio: 29621-151ZAAN13, 42478-151ZAAN15 y 66716-151ZAMA16, y remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 72793-151ZAMA16, de fecha 28 de octubre de 2016. Sin embargo, en dichos certificados se asienta la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo



Expediente: PAOT-2020-1355-SOT-378

de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno), sin que en ninguno de estos se acrediten 4 niveles de altura. -----

No obstante lo anterior, de las imágenes obtenidas del sobrevuelo dron realizado por personal adscrito a esta Entidad, de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Earth y de las imágenes proporcionadas por la persona denunciante, se desprende que sobre el costado suroriente del predio, se encuentra un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con una estructura adicional desplantada únicamente en una porción sobre el costado poniente de la azotea, la cual se encuentra descubierta de todo el frente, con características de cubo de escaleras. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2023.

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado, se desprende que al predio en cuestión le aplica, entre otras, la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", la cual establece "(...) las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso de suelo permitido (...)". Por lo que al tratarse de una construcción que ocupa solo una parte de la azotea y por sus características físicas es posible inferir que se trata de un cubo de escaleras, no cuantifica como nivel adicional para el inmueble. -----

Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre, en la que se especifica que los predios con superficies menores a 2,500 m², podrán incrementar niveles cuando cuenten con un frente mínimo de 15 metros, así como separaciones laterales de la construcción a las colindancias de 3 m, para una altura máxima de 5 niveles sobre nivel de banqueta. En este sentido, el predio cuenta con un frente de 2 m, por lo que no puede hacer uso de los beneficios que le concede dicha Norma, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m de acuerdo con su superficie, no se apeg a los supuestos señalados, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que



Expediente: PAOT-2020-1355-SOT-378

permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia, por lo que mediante oficio AIZT-DGODU/982/2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar verificación urgente en materia de construcción. -----

En este sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-3507-2022 y PAOT-05-300/300-4680-2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al inmueble de mérito, sin que al momento de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

Por otra parte, a petición de esta Entidad, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0943/2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó haber iniciado procedimiento de visita de verificación en materia de desarrollo urbano, misma que se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, se constató un predio con 4 cuerpos constructivos, de los cuales, el ubicado en el costado suroriente cuenta con 4 niveles de altura en obra blanca, con la construcción de una estructura adicional desplantada sobre el costado poniente de la azotea, la cual se encuentra descubierta de todo el frente, con características de cubo de escaleras; sin que se haya contado con Registro de Manifestación de Construcción, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México para realizar trabajos de construcción. -----

Asimismo, la construcción de un cuarto nivel en dicho inmueble, rebasa la altura permitida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, es decir, excede en un nivel la altura permitida, sin que existan potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales.

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel de altura excedente, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación en materia de construcción, solicitada mediante oficios AIZT-DGODU/982/2022, PAOT-05-300/300-3507-2022 y PAOT-05-300/300-4680-2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía y por esta Subprocuraduría, respectivamente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; así como valorar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir la resolución administrativa relacionada con la visita de verificación ejecutada en el predio de mérito, en fecha 17 de mayo de 2022 e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, toda vez que se incrementó un nivel de altura incumpliendo con la



Expediente: PAOT-2020-1355-SOT-378

zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Iztacalco, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el 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. De las visitas de reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio, con 4 cuerpos constructivos, de los cuales, el ubicado sobre el costado suroriente, cuenta con 4 niveles de altura (habitados) en obra blanca y una construcción adicional en la azotea en obra negra, con características de cubo de escalera. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno), sin que existan potenciadores que le permitan el aumento del número de niveles. -----
3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de mérito se encuentra dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial e informó respecto a la emisión de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folios: 29621-151ZAAN13, 42478-151ZAAN15, 66716-151ZAMA16 y 72793-151ZAMA16; sin embargo en ninguno de estos se acreditan los 4 niveles de altura. -----
4. La construcción de un cuarto nivel en el inmueble de interés, rebasa la altura permitida, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, es decir, excede en un nivel la altura permitida. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, no cuenta con antecedentes en materia de construcción, por lo que mediante oficio AIZT-DGODU/982/2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar visita de verificación urgente. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel de altura excedente, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación en materia de construcción, solicitada mediante oficios AIZT-DGODU/982/2022, PAOT-05-300/300-3507-2022 y PAOT-05-300/300-4680-2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía y por esta Subprocuraduría, respectivamente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; -----



Expediente: PAOT-2020-1355-SOT-378

así como valorar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

8. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, remitir la resolución administrativa relacionada con la visita de verificación ejecutada en el predio de mérito, en fecha 17 de mayo de 2022 e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, toda vez que se incrementó un nivel de altura incumpliendo con la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Iztacalco, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, ambas de la Alcaldía Iztacalco y a la Dirección General del 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JGP/RMGG/EMHV