



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3513-SOT-783

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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 y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 **PAOT-2021-3513-SOT-783**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

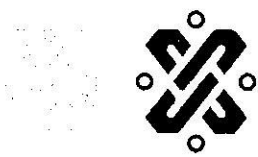
ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio de 2021, 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 la materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Segunda Cerrada 5 de febrero número 45, interior G, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimientos de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, IV, VII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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 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 construcción (ampliación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa



Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1. En materia de construcción (ampliación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados sin contar con letrero que refiera datos de la obra. Al interior, se observó material y herramienta de obra. La persona que atendió la diligencia se negó a recibir el oficio PAOT-05-300/300-002819/2021 de fecha 13 de octubre de 2021, por lo que no se cuenta con desahogo del Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-003782-2022 de fecha 08 de noviembre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o acuerdo de regularización, negar su autorización hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio, toda vez que se constató que la obra en comento rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud en comento. -----

Ahora bien, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a solicitud de esta Subprocuraduría, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/3507/2021 de fecha 08 de diciembre de 2021, que no se localizó ningún antecedente sobre la emisión de un Certificado de Uso de suelo para el predio de referencia. -----

Asimismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2145/2021 de fecha 16 de diciembre de 2021, que Personal Especializado en Funciones de Verificación de ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita, en fecha de 10 de diciembre del 2021, mismo que se encuentra en substanciación de esa Entidad. -----

Ahora bien, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó un reconocimiento de hechos más, en las inmediaciones del predio objeto de la presente investigación, de lo que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble de 4 niveles de altura totalmente terminado y habitado. Cabe señalar que al momento de la diligencia, no se encontraron indicios de trabajos de construcción, ni equipo o materiales en vía pública. -----



Expediente: PAOT-2021-3513-SOT-783

Aunado a lo anterior, de las constancias que obran en el expediente que se actúa, se desprende que respecto a la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, y al tener una superficie de 149.0 m² se encuentra en el supuesto de predios con superficies menores a 2,500 m² de la referida Norma, los cuales deberán contar con un frente mínimo de 15 m.; al respecto, el predio de mérito cuenta con un frente de 11.37 m., por lo cual no cumple con lo establecido en la referida Norma de Ordenación Particular, por lo que se descarta la aplicación de la misma. -----

En consecuencia, al no existir 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 Iztapalapa, el predio de mérito **excede en 1 nivel la zonificación aplicable.**-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el inmueble que nos ocupa, rebasan en un nivel la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, es decir zonificación **HC/3/40/B** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), asimismo durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató una obra con características físicas de reciente construcción, totalmente terminada y habitada, que no contó con Registro de Manifestación de Construcción, lo cual contraviene los artículos 47, 51 apartado I inciso B y 52 párrafos segundo y tercero del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establecen que el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o acuerdo de regularización, negar su autorización hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio, toda vez que se constató que la obra en comento rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas y sanciones procedentes, y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Por último, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativa de fecha 10 de diciembre de 2021 y enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto. -----



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, 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 Segunda Cerrada 5 de febrero número 45, interior G, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura que se encuentra totalmente terminado y habitado. Al momento de la diligencia, no se observan trabajos de construcción. -----
3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que los trabajos de construcción, consistentes en la ampliación de un cuarto nivel exceden la zonificación aplicable al mismo en un nivel, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o acuerdo de regularización, negar su autorización hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio, toda vez que se constató que la obra en comento rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación administrativa de fecha 10 de diciembre de 2021 y enviar a esta Entidad copia de la Resolución Administrativa recaída al efecto. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3513-SOT-783

----- 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 a la 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 a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

ICP/RACT/IA/AV