



Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAY 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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1751-SOT-386, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de abril de 2021, se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por recibida 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, ejerciendo 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) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Pedro Paramo número 20, Colonia San Antonio Culhuacán, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 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, 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 85 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En



Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386

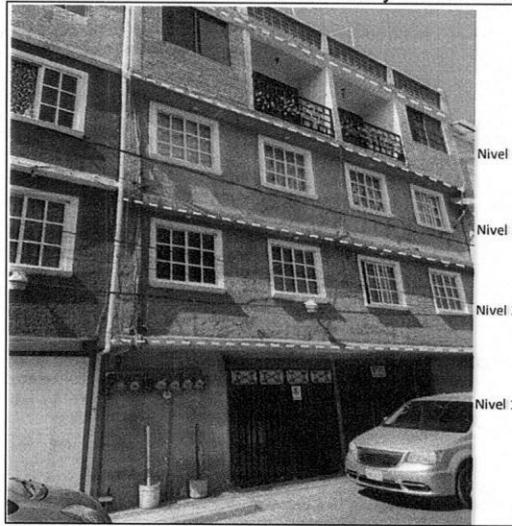
este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

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 HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con un frente de 9.83 metros, en la porción que se desplantó un inmueble concluido y habitado, el cual consta de 4 niveles, cuyo 4to nivel se observó que es de reciente construcción, además, se observó en la azotea una estructura remetida respecto del alineamiento. (ver imagen) -----

Imagen No. 1- Se observa la edificación de 4 niveles y una estructura en su azotea



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 7 de diciembre de 2021.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico número PAOT-2022-15-DEDPOT-15, de fecha 18 de enero de 2022, 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: -----

"(...)

1. Le aplica la zonificación directa HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 02 de octubre de 2008.



Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 06 de diciembre de 2021 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 4 niveles de altura, el cual no cuenta con separaciones laterales con los inmuebles colindantes.

3. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:

1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
9. Subdivisión de predios
11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
18. Ampliación de construcciones existentes
19. Estudio de Impacto Urbano
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales

Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre

Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General

Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados  
Estacionamientos Públicos, en Zonas con Alta Densidad de Ocupación

4. De la consulta al Sistema Abierto de Información Geográfica de la Ciudad de México (SIGCDMX), se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 173 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción de 311.4 m<sup>2</sup>, en 103.8 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 69.2 m<sup>2</sup> de para libre, conforme lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.

5. Toda vez que el predio en el que se desplanta el inmueble objeto del presente dictamen cuenta con una superficie de 173 m<sup>2</sup>, para hacer uso de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, debe contar con un frente mínimo de 15.00 metros, no obstante, al contar con un frente de 9.83 metros, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la referida norma, además de que no cuenta con separaciones laterales con los inmuebles colindantes, por lo tanto no existen 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.



**Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386**

6. Considerando lo vertido en los puntos anteriores, se tiene que el inmueble de 4 niveles de altura, desplantado en el predio rebasa en 1 nivel la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. (...)" -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado 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. Al respecto, mediante escritos presentado en fecha 15 de diciembre de 2021 y 15 de marzo de 2022, una persona quien omitió ostentar su interés jurídico, realizó diversas manifestaciones, entre otras "(...) no me ha sido posible reunir la documentación solicitada (...)". -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1035/2022 de fecha 6 de abril de 2022, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

J Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin respuesta. -----

C 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, incumple la zonificación aplicable (HC/3/40/B) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles de altura. -----

X Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con un frente de 9.83 metros, en la porción que se desplantó un inmueble concluido



Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386

y habitado, el cual consta de 4 niveles, cuyo 4to nivel se observó que es de reciente construcción, además, se observó en la azotea una estructura remetida respecto del alineamiento. No se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado 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. Al respecto, mediante escritos presentados en fecha 15 de diciembre de 2021 y 15 de marzo de 2022, una persona quien omitió ostentar su interés jurídico, realizó diversas manifestaciones, entre ellas “(...) **no me ha sido posible reunir la documentación solicitada (...)**” --

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 obra nueva, para el predio objeto de denuncia. Sin que al momento se cuente con respuesta. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente. Sin respuesta. -----

J En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se respeta la zonificación aplicable conforme al artículo 27 de dicho Reglamento, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), valorar en la substancialización de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, 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, informar si el predio denunciado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y 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 la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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.-----



Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Calle Pedro Paramo número 20, Colonia San Antonio Culhuacán, Alcaldía Iztapalapa, 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 máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique la construcción de 4 niveles. -----

- Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con un frente de 9.83 metros, en la porción que se desplantó un inmueble concluido y habitado, el cual consta de 4 niveles, cuyo 4to nivel se observó que es de reciente construcción, además, se observó en la azotea una estructura remetida respecto del alineamiento. No se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. --
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación , así como, valorar el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de 1 nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano. -----
- La construcción objeto de denuncia incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se respeta la zonificación aplicable conforme al artículo 27 de dicho Reglamento, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), valorar el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, 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, informar si el predio denunciado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y 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 de altura, 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. -----



**Expediente: PAOT-2021-1751-SOT-386**

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

**R E S U E L V E**

**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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica ambas de la Alcaldía Iztapalapa, 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. -----

