



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2725-SOT-597

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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-2021-2725-SOT-597, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 8 de junio de 2021 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, a través del 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Sur 71 A número 504, Colonia Justo Sierra, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información 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, VIII 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.

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 (ampliación), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México.

En 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 SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. Es importante señalar que en dicha plataforma se encuentra publicado el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2725-SOT-597

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 23768-181PEBE11 con fecha de expedición el 2 de junio de 2011, el cual contiene inscrita la zonificación antes descrita. -----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, en el cual se observaron trabajos de construcción consistentes en intervenciones de implementación de vigas estructurales, así como, el retiro e implementación de acabados de piso, asimismo se observaron resanes de yeso en muros y plafón. -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Sin que al momento se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, en **materia de desarrollo urbano (zonificación)** derivado de los reconocimientos de hechos y del análisis realizado a las documentales que integran el expediente, se concluye que el inmueble de 3 niveles en el predio de mérito se adecua a los niveles permitidos en la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, **por lo que al momento de la emisión de la presente resolución no se advierten incumplimientos a la zonificación aplicable.** -----

2.- En materia de construcción (ampliación).

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

Asimismo, el artículo 48 del citado Reglamento dispone 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 el mismo Reglamento y demás disposiciones aplicables. ---

Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **se constató un inmueble de 3 niveles de altura**, en el cual se observaron trabajos de construcción consistentes en intervenciones de implementación de vigas estructurales, así como, el retiro e implementación de acabados de piso, asimismo se observaron resanes de yeso en muros y plafón. Es importante señalar que durante la diligencia no se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Sin que al momento se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3568-2021, notificado vía correo electrónico el día 10 de noviembre de 2021, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informe si cuenta con documentación que acredite los trabajos de construcción que se ejecutan, sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta Street View, se observó desde el año 2019, un inmueble conformado por 2 niveles, el cual se encuentra concluido en su totalidad y habitado el cual



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2725-SOT-597

presenta afectaciones en sus acabados por intemperismo, mientras que en noviembre de 2021, se observó, una ampliación correspondiente al 3er nivel, así como el cambio de acabados y zaguán, como se puede apreciar en las imágenes siguientes: -----

Imagen No. 1 – Se observa un inmueble conformado por 2 niveles, concluido y habitado.



Fuente: captura de Street View de junio de 2019.

Imagen No. 2 – Se observa un inmueble conformado por 3 niveles, cuyos acabados son de reciente aplicación.



Fuente: PAOT – Reconocimiento de hechos de noviembre de 2021.

Dicho lo anterior, **se infiere que en el periodo que comprende desde el año 2019 hasta 2021, el inmueble objeto de investigación, fue sujeto a trabajos de ampliación del 3er nivel, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción.** -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia se presume que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se contó con respuesta por parte del particular que acredite los trabajos, ni con respuesta de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, aunado a que no contó con letrado con los datos del 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, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, remitir la información solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3568-2022. -----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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 71 A número 504, Colonia Justo Sierra, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, en el cual se observaron trabajos de construcción consistentes en intervenciones de implementación de vigas estructurales, así como, el retiro e implementación de acabados de piso, asimismo se observaron resanes de yeso en muros y plafón. Es importante señalar que durante la diligencia no se constató letrado con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-2725-SOT-597

3. El inmueble de 3 niveles en el predio de mérito si bien se adecua al número de niveles permitidos en la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total de terreno), se presume que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se contó con respuesta por parte del particular que acredite los trabajos, ni con respuesta de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, aunado a que no contó con letrado con los datos del 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, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, remitir la información solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3568-2022. -----

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 la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica, así como la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Iztapalapa 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/JESG