



Expediente: PAOT-2021-996-SOT-210

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-2021-996-SOT-210, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de marzo de 2021 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la denuncia ciudadana, misma que se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, en la que 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 materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Av. Hidalgo número 140 Interior 5, Colonia Santa Anita, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, V, VIII y IX 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 es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la



Expediente: PAOT-2021-996-SOT-210

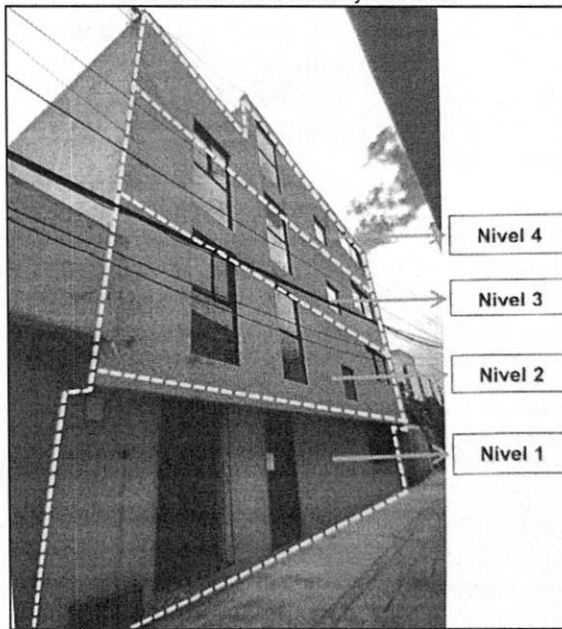
Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio de mérito le corresponde la zonificación base **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: se permite hasta una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total de terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la edificación denunciada consta de 4 niveles de altura, y se encuentra completamente habitada. Diligencia durante la cual no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, material, ni letrero que advierta datos de la obra. (Ver imagen).-----

Imagen No. 1 – Se observa un inmueble de 4 niveles,
Concluido en su totalidad y habitado.



Fuente: PAOT – Reconocimiento de hechos de fecha 22 de octubre de 2021.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, 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 escrito ingresado en esta Procuraduría el día 26 de octubre de 2021, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble de mérito, realizó diversas manifestaciones y sin proporcionar documentales que acrediten los trabajos de construcción que se ejecutaron. -----



Expediente: PAOT-2021-996-SOT-210

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico número PAOT-2021-80-DEDPOT-80, de fecha 10 de noviembre de 2021, 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 el que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008.*
2. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 22 de octubre de 2021, se identificó que el inmueble denunciado forma parte de un conjunto de diversas construcciones dentro de un mismo predio, de 2, 3 y una de 4 niveles, todas de carácter preexistente, el cual está identificado con el número interior 5, mismo que cuenta con 4 niveles de altura, completamente edificado y habitado.*
3. *De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que el predio de referencia cuenta con una superficie de 989 m².*
4. *Al contar con una superficie de 989 m² y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, en el predio se permite la construcción de 10 (diez) viviendas, en 3 niveles máximos de altura, con superficie máxima de construcción de 207639 m², en 692.3 m² de superficie de desplante y 296.7 m² mínimos de área libre, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.*
5. *Al predio de mérito, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de Predios, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 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.*
6. *Adicionalmente, al predio de mérito le aplican las Normas de Ordenación Particular: 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; y la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.*
7. *Al contar con un frente de 18.70 m, el predio puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que cumple con el frente mínimo requerido de 15 m, y se apeg a los supuestos que dicha norma*



Expediente: PAOT-2021-996-SOT-210

señala, por lo que la altura máxima será de 5 niveles sobre nivel de banquetas desplantados al límite de la colindancia, las restricciones mínimas laterales de 3.0 m podrán ser eliminadas. Por lo tanto existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar la altura máxima permitida establecida en la zonificación aplicable al caso conforme lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. (...)". -----

Derivado del análisis realizado, así como de las constancias que obran en el expediente que se actúa y el reconocimiento de hechos realizados, se tiene que **para la construcción de 4 niveles en el predio ubicado en Av. Hidalgo número 140 Interior 5, Colonia Santa Anita, Alcaldía Iztacalco, existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar la altura máxima de 3 niveles establecida en la zonificación aplicable (H/3/30/B) conforme lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.** -----

2.- En materia de construcción (ampliación).

Al respecto, de acuerdo con 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. -----

Adicionalmente, cabe señalar que en 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la edificación denunciada consta de 4 niveles de altura, y se encuentra completamente habitada. Diligencia durante la cual no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, material, ni letrero que advierta datos de la obra. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, 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 escrito presentado en fecha 26 de octubre de 2021, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble denunciado, manifestó "(...) el uso que se da al inmueble es de casa habitación, en el cual, no se realizan ningún tipo de trabajos de construcción (...)". -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio AIZT/DGODU/2195/2021 de fecha 9 de noviembre de 2021, informó que para el predio de mérito no existe antecedente alguno de Manifestación de Construcción. Asimismo, informó que giró oficio número AIZT-DGODU-DDUL/0905/2021, a través del cual solicitó se inicie procedimiento de verificación administrativa en el predio objeto de denuncia, con la finalidad de suspender los trabajos que se realizan de manera irregular. -----



Expediente: PAOT-2021-996-SOT-210

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Iztacalco, substanciar el procedimiento solicitado mediante oficio AIZT-DGODU-DDUL/0905/2021, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, asimismo, informar a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en Av. Hidalgo número 140 Interior 5, Colonia Santa Anita, Alcaldía Iztacalco, le corresponde la zonificación base H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% 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 Iztacalco. -----

Para el predio de mérito existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar la altura máxima de 3 niveles establecida en la zonificación aplicable (H/3/30/B) conforme lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que la edificación denunciada consta de 4 niveles de altura, y se encuentra completamente habitada. Diligencia durante la cual no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, material, ni letrero que advierta datos de la obra. -----
3. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Iztacalco, substanciar el procedimiento solicitado mediante oficio AIZT-DGODU-DDUL/0905/2021, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, asimismo, informar a esta Procuraduría 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-996-SOT-210

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, así como, a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Iztacalco, 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/JECG