



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1516-SOT-322

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 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-2021-1516-SOT-322, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de marzo 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 construcción y ambiental (ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle 7 número 278, Colonia Agrícola Pantitlán, 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, y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante de 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 construcción y ambiental (ruido), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, la Ley de



Expediente: PAOT-2021-1516-SOT-322

Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas 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 construcción (obra nueva).

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 **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno), asimismo la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Anillo Periférico, tramo V-L' de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril de Río Frio, le concede la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Z; lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso). -----

Adicionalmente, 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. -----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 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 este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Por otra parte, el artículo 54 de dicho reglamento, establece el tiempo de vigencia de los registros de manifestación de construcción, en ese sentido se otorga un año para edificaciones con superficie hasta de 300.00 m², dos años para la edificación de obras con superficie mayor a 300 m² y hasta 1,000 m², **tres años, para la edificación de obras con superficie mayor a 1,000 m².** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 2 torres de 5 niveles y semisótano, **el cual se encuentra concluido en su totalidad y parcialmente habitado, al momento de la diligencia no se constataron actividades de construcción, ni se percibieron emisiones sonoras.** -----

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. Sin que se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la **Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias de la Alcaldía Iztacalco**, mediante oficio DDUL/945/2021 de fecha 19 de noviembre de 2021, informó que



Expediente: PAOT-2021-1516-SOT-322

cuenta con 2 Registros de Manifestación Tipo "B" folios FIZT-0027-16 y FIZT-0017-17 (ampliación), asimismo, proporcionó copia de las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 23859-151CHDA17D de fecha 12 de julio de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 95 con fecha de expedición 20 de febrero de 2017. -----
- **Manifestación de Construcción folio FIZT-0027-16**, con vigencia hasta el 10 de noviembre de 2019, en la que se registró un proyecto de 106 viviendas, distribuidas en 5 niveles con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 7,635.59 m², con un área libre de 877.95 m² (36.07%). -----
- Aviso de Terminación de Obra, conclusión el día 29 de abril de 2018, folio FIZT-0027-16. ----
- **Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, para el Registro de Manifestación de Construcción folio FIZT-0017-17**, en la que se describe un proyecto de 127 viviendas, distribuidas en 5 niveles con una superficie máxima de construcción final sobre nivel de banquetta de 9150.17 m², con un área libre de 618.76 m² (25.43%). -----

Al respecto del análisis realizado a las documentales antes citadas se desprende lo siguiente: -----

Documento	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Construcción MÁX - S.N.B.	Número de Niveles	Número de viviendas
SIG-SEDUVI PDDU	2,450.42 m ²	1,960.34 m ² (80.00%)	490.08 m ² (20.00 %)	5,881.46 m ²	3 H/3/20/MB	12
				9,802.43 m ²	5 HM/5/20/Z	Las que el proyecto determine
CUZUS 23859- 151CHDA17D	2,450.61 m ²	1,960.34 m ² (80.00%)	490.08 m ² (20.00 %)	9,802.43 m ²	5 HM/5/20/Z	Las que el proyecto determine
RMC FIZT-0027-16	2,434.00 m ²	1556.05 m ² (63.93%)	877.95 m ² (36.07%)	7,635.59 m ²	5	106
Memoria Descriptiva RMC - FIZT- 0017-17	2,434.00 m ²	1,815.24 m ² (80.00%)	618.76 m ² (20.00%)	9150.17 m ²	5	127

Es importante mencionar, dentro de la respuesta proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias de la Alcaldía Iztacalco, asimismo, hizo de conocimiento que solicitó el inicio de procedimiento administrativo de verificación a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, toda vez que sus Registros de Manifestación de Construcción perdieron vigencia y dicho inmueble se habitó sin haberle sido concedida la Autorización de Uso y Ocupación. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, en las que se observó que los trabajos de construcción de obra negra se ejecutaron hasta el mes de febrero de 2020, como se puede apreciar en las imágenes siguientes: -----



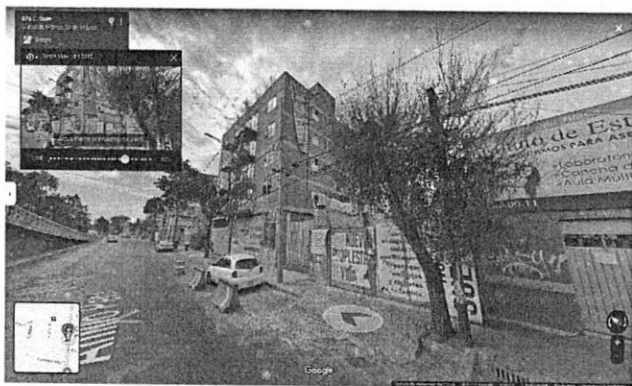
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-1516-SOT-322

Imagen No. 1 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 1 cuerpo constructivo de 5.



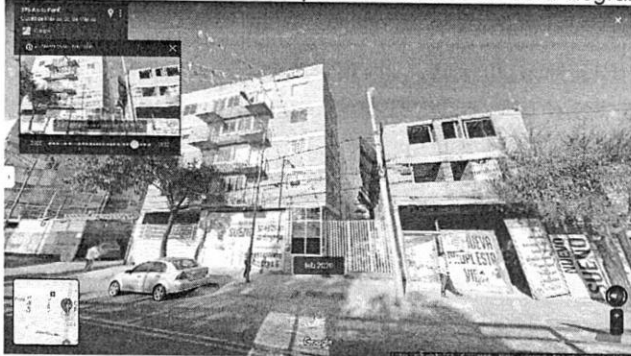
Fuente: captura de Street View de diciembre de 2018.

Imagen No. 2 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 2 cuerpos constructivos de 5 niveles, y 3 niveles desplantado al fondo del predio en obra negra.



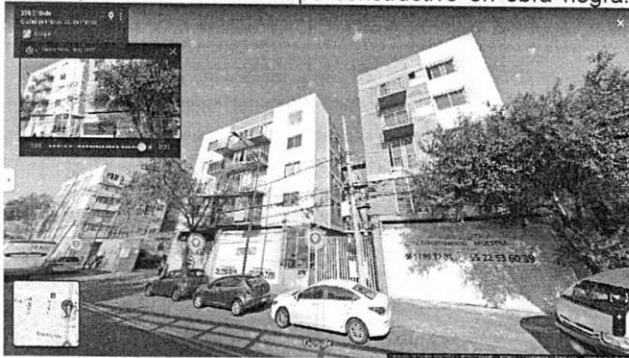
Fuente: captura de Street View de agosto de 2019

Imagen No. 3 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 1 cuerpo constructivo de 3 niveles, así como otro cuerpo constructivo en obra negra.



Fuente: captura de Street View de febrero de 2020

Imagen No. 4 – Se observa el inmueble objeto de investigación se conforma por 1 cuerpo constructivo de 3 niveles, así como otro cuerpo constructivo en obra negra..



Fuente: captura de Street View de mayo de 2021

De lo anterior se desprende que los trabajos de obra negra continuaron hasta el mes de febrero de 2020 y en mayo de 2021, se habitó parcialmente dicho inmueble. -----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 43148-151CHDA16 de fecha 11 de julio de 2016, el cual certifica las zonificaciones antes descritas (H/3/20/MB y HM/5/20/Z). -----

En conclusión, 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 los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio de mérito **contaron con la Manifestación de Construcción tipo "B" número FIZT-0027-16 y FIZT-0017-17 (ampliación)**, para un proyecto consistente en la edificación de 127 viviendas con una altura de 5 niveles distribuidos en 9150.17 m² de construcción sobre nivel de banquetta, las cuales se adecuan a la zonificación aplicable HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de



Expediente: PAOT-2021-1516-SOT-322

construcción, 20% mínimo de área libre Z), **sin embargo, el inmueble se habitó sin contar con Autorización de Uso y Ocupación emitida por la Alcaldía Iztacalco.** -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, substanciar el procedimiento administrativo solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias de esa Alcaldía, relativo al predio de mérito por no contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente, ni Autorización de Uso y Ocupación, conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes. -----

2.- En materia ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, **no se constataron actividades de construcción, ni se percibieron emisiones sonoras.** -----

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 **Calle 7 número 278, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco**, le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno), asimismo la **Norma de Ordenación sobre Vialidad de Anillo Periférico, tramo V-L' de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril de Río Frio**, le concede la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Z; lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso). -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 43148-151CHDA16 de fecha 11 de julio de 2016, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene inscrita la zonificación descrita en el párrafo que antecede. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 2 torres de 5 niveles y semisótano, el cual se encuentra concluido en su totalidad y parcialmente habitado, al momento de la diligencia no se constataron actividades de construcción, y **no se percibieron emisiones sonoras.** -----
3. El los trabajos de construcción que se ejecutaron en el predio de mérito contaron con la Manifestación de Construcción tipo "B" número FIZT-0027-16 y FIZT-0017-17 (ampliación), para un proyecto consistente en la edificación de 127 viviendas con una altura de 5 niveles distribuidos en 9150.17 m² de construcción sobre nivel de banquetta, las cuales se adecuan a la zonificación aplicable HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área



Expediente: PAOT-2021-1516-SOT-322

libre Z), sin embargo, el inmueble se habitó sin contar con Autorización de Uso y Ocupación emitida por la Alcaldía Iztacalco. -----

4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, substanciar el procedimiento administrativo solicitado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Licencias de esa Alcaldía, relativo al predio de mérito por no contar con Registro de Manifestación de Construcción vigente, ni Autorización de Uso y Ocupación, conforme al artículo 54 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes.

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, así como Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos 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/JEGG