



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 13 1 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-3062-SOT-667, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 24 de junio de 2021 se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia, en 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Sur 109 número 742, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021. -----

Es importante señalar que 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. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 VI, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VII, 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.-----



Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, 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 ubicado en Calle Sur 109 número 742, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura.-----

Nivel 4

Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1



Imagen obtenida en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría.



Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría EMITIÓ EL Dictamen Técnico PAOT-2022-16-DEDPOT-16 en el que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Sur 109 número 742, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 047_155_04, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación directa H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² 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.
2. 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
 - 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;

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

Comercio y servicios básicos en colonias con zonificación H (Habitacional)

3. El predio cuenta con una superficie de 173m², por lo que de conformidad con la zonificación H 3/40/B, se le permite la construcción de hasta 2 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción de 311.4 m², 103.8 m² de superficie de desplante y 69.2 m² de área libre.



Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

4. *El predio cuenta con un frente de 10 metros y no cuenta con separaciones laterales, por lo tanto, no es susceptible de aplicar la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que dicha Norma establece que los predios menores a 2,500 m² deben tener un frente mínimo de 15 metros para poder hacer uso de ella.*
5. *El predio no cuenta con potenciadores que le permitan la construcción de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación H 3/40/B.*
1. *El inmueble que se desplanta en el predio de mérito cuenta con 4 niveles de altura, por lo que rebasa en un nivel la zonificación H 3/40/B permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa.*

(...)"

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 no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2489-2022, notificado en fecha 04 de abril de 2022, se solicitó a la Dirección General del 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), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida 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. -----

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 H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno), no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la 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) solicitada, 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. -----



Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

2.- En materia de construcción (ampliación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, de los cuales se realizó una ampliación horizontal del tercer nivel y la reciente construcción del cuarto nivel, sin constatar los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 15 de diciembre de 2021, una persona quien se ostentó como copropietario y ocupante del inmueble de referencia manifestó que no existe ruido y solicita que se le proporcione tiempo para poder acreditar con documentos sus manifestaciones. -----

En este sentido de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Asimismo, el artículo 235 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que en las obras de ampliación no se podrán sobrepasar los límites de resistencia estructural, las capacidades de servicio de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias de las edificaciones en uso, excepto en los casos que exista la infraestructura necesaria para proporcionar el servicio, previa solicitud y aprobación de las autoridades correspondientes. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 27 de noviembre de 2021, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de dos a trece años del predio denunciado, donde **se constató que desde el año 2008 hasta el año 2019 se encontraba en el lugar un inmueble de tres niveles de altura.** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de

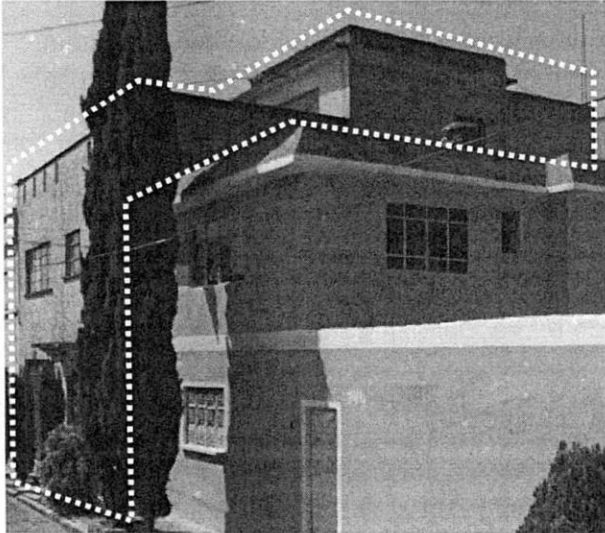


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Google maps noviembre 2008



Google maps junio 2019

De lo constatado en los reconocimientos de hechos y google maps se advierte que en el inmueble de referencia se realizó la ampliación horizontal del nivel 3 y la ampliación de un nivel adicional. -----

En este sentido, se solicitó a la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto dicha Autoridad informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-003562-2022, notificado en fecha 12 de mayo de 2022, se solicitó a 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 con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Sin que hasta el momento de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-003547-2022, notificado en fecha 12 de mayo de 2022, se solicitó a dicha Alcaldía realizar acciones de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de



Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

seguridad, sanciones procedentes y de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha se hayan atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación), no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Iztapalapa, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a 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 con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa realizar acciones de verificación solicitadas en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha se hayan atendido dichos requerimientos. -----

3.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos. -----

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 Sur 109 número 742, Colonia Sector Popular, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 4 niveles. -----



Expediente: PAOT-2021-3062-SOT-667

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, de los cuales se realizó una ampliación horizontal del tercer nivel y la reciente construcción del cuarto nivel, sin exhibir datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. 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 H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de la superficie del terreno)a.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), 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. -----
5. Los trabajos de ampliación no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Iztapalapa, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a 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 con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Iztapalapa realizar acciones de verificación solicitadas en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha se hayan atendido dichos requerimientos. -----
8. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos. -----

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-2021-3062-SOT-667

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 Alcaldía Iztapalapa y el Instituto de Verificación Administrativa, 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.-----

JAN/C/WPB/BARS

