



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1948-SOT-496

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAY 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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 **PAOT-2020-1948-SOT-496**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de agosto de 2020, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Cañada esquina Cerrada de Papiro, Manzana 1 Lote 18, Colonia Lomas de la Estancia, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, IV, VII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento y 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. -----

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: número de niveles) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1948-SOT-496

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

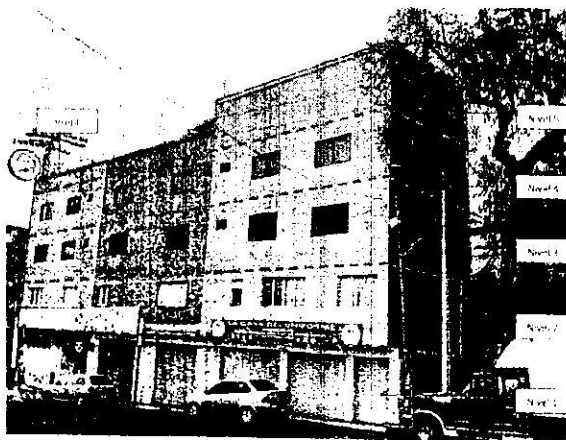
1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (ampliación)

Previo al análisis de la materia de construcción (obra nueva), referente a los trabajos de obra en el inmueble investigado, es importante señalar que de la consulta realizada a la base Cartográfica de Google Maps, en uso de su herramienta Street View, y realizando una comparación de imágenes multitemporales, se desprende que de Octubre de 2008 hasta Mayo de 2022, en el predio de mérito se observa un inmueble preexistente de tres niveles de altura, el cual cuenta con dos frentes y varios establecimientos comerciales de diferentes giros. Ver imagen siguiente: -----



Fuente: Google Maps (Street view) Agosto 2019

En ese sentido, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura, que cuenta con dos frentes, totalmente construido y habitado. En la planta baja, en el frente con Avenida Cañada, existen varios locales comerciales y sobre el frente con Calle Papiro, se ubica la entrada principal. Al momento de las diligencias no se observaron trabajadores o actividades de construcción. Ver imagen siguiente: -----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 22 de febrero de 2023



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1948-SOT-496

De lo antes referido, se da cuenta que los hechos denunciados respecto de la materia de construcción, no tienen relación con obra nueva sino que corresponden a ampliación. -----

Ahora bien, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/20/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), así como la zonificación **HM/2/20/M** (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno), por Norma de Ordenación sobre vialidad para Av. Hank González tramo: E-F De: Leona Vicario a: Canutillo. -----

Por otra parte, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Subprocuraduría, recibido en fecha de 12 de agosto de 2022, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, presentó como medios probatorios las documentales siguientes: -----

1. Copia simple de la Escritura de propiedad número 38,055 de fecha 08 de agosto de 2019. -----
2. Certificado Único de Zonificación folio 43511-151CEBE19D de fecha 12 de agosto de 2019 con zonificación H/2/20/B, así como zonificación HM/2/20/M por Norma de Ordenación sobre vialidad para Av. Hank González tramo: E-F De: Leona Vicario a: Canutillo, con una superficie de 153 m².
3. Certificado de Libertad de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, Limitaciones de Dominio y Anotaciones Preventivas Único de fecha 05 de agosto de 2019. -----
4. Avalúo folio LE-039-07-19 de fecha 02 de julio de 2019, en el que se hace constar una construcción de 3 niveles de altura con uso habitacional y comercial. -----
5. Acta de Visita de Verificación de la Alcaldía Iztapalapa folio DGJ/SVR/VV/OB/1369/2022 de fecha 04 de agosto de 2022 en la que se hace constar un inmueble de 4 niveles de altura en el que no se observan trabajos de construcción. -----

Dicho lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-6477-2022 de fecha 19 de julio de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), por los trabajos de obra realizados en el predio de mérito; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud en comento. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio DEPC/2412/2022 de fecha 03 de agosto de 2022, informó que se constituyó



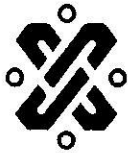
en el predio objeto de investigación a fin de realizar una evaluación de riesgos, sin embargo no se le permitió el acceso al inmueble. -----

Asimismo, la Subdirección de Licencias y Uso de Suelo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, de la Alcaldía Iztapalapa, a solicitud de esta Subprocuraduría, informó mediante oficio LCPCSRODU/2595/2022 de fecha 09 de agosto de 2022, que en sus archivos y registros no existe antecedente de algún trámite administrativo relativo al inmueble de referencia. Asimismo, remitió las documentales siguientes: -----

- Solicitud de Visita de Verificación Administrativa en materia de construcción (obra nueva), dirigida al J.U.D. de Verificación de la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, folio SLUS/315/2022 de fecha 29 de julio de 2022. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1572/2022 de fecha 02 de septiembre de 2022, que personal especializado en funciones de verificación de ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita, en fecha de 23 de agosto de 2022, mismo que se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el inmueble que nos ocupa, **rebasan en tres niveles la zonificación establecida** por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, es decir **H/2/20/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), así como la zonificación **HM/2/20/M** (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno), por Norma de Ordenación sobre vialidad para Av. Hank González tramo: E-F De: Leona Vicario a: Canutillo, asimismo de las documentales desahogadas por la persona denunciada, se desprende que al adquirir el inmueble objeto de investigación, éste ya rebasaba en un nivel la zonificación aplicable al caso, no obstante se llevó a cabo la ampliación de dos niveles más, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo cual contraviene los artículos 47, 51 apartado I inciso B y 52 párrafos segundo y tercero del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establecen que el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área de ampliación; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma; así como los artículos 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano que establecen que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de dicha Ley, entre otras las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano como lo es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. -----



Dicho lo anterior corresponde, en primer lugar, a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación previamente solicitada por esta Entidad, así como imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación. -----

Por otro lado, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita, en fecha de 23 de agosto de 2022. -----

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 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 Avenida Cañada esquina Cerrada de Papiro, Manzana 1 Lote 18, Colonia Lomas de la Estancia, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/2/20/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), así como la zonificación **HM/2/20/M** (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de terreno), por Norma de Ordenación sobre vialidad para Av. Hank González tramo: E-F De: Leona Vicario a: Canutillo. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 5 niveles de altura totalmente terminado y habitado. Al momento de la diligencia no se observaron trabajos de obra ni algún tipo de actividad. -----
3. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta que la persona denunciada al adquirir el inmueble de mérito, éste ya rebasaba en un nivel la zonificación aplicable, no obstante se llevó a cabo la ampliación de dos niveles más, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que le corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación previamente solicitada por esta Entidad, así como imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita, en fecha de 23 de agosto de 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2020-1948-SOT-496

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y a la persona denunciante 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. -----

IGP/IAOT/IARV,