



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

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 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-2021-2492-SOT-549, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 24 de mayo 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ocupación de la vía pública, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Oriente 259 número 1, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, con número de cuenta catastral 064_331_16; 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 y 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



Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

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.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), y ocupación de vía pública, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (ampliación), 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.-----

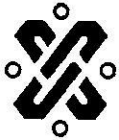
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación y obra nueva), y ocupación de vía pública, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco y el Reglamento de Construcciones para la 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, al predio ubicado en Calle Oriente 259 número 1, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, con número de cuenta catastral 064_331_16, le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), adicionalmente le aplica la zonificación **HM/3/20/Z** (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que le concede la Norma de Vialidad para Oriente 259-Calle 6, Tramo r-s de: Av. Xochimilco a: Ferrocarril Río Frío (Eje 3 Sur). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, con el habilitado de muros para un quinto nivel, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

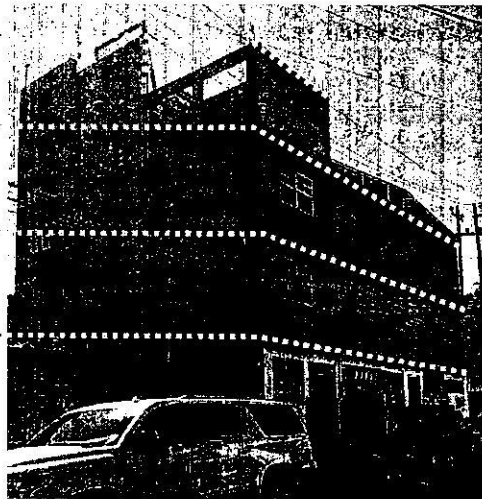
Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

Muros para un
quinto nivel

Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1



Nivel 4

Imagen 1. Reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de noviembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Oriente 259 número 1, colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, con cuenta catastral 064_331_16, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 3/20/A (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Alta = una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno), así como la zonificación por norma de vialidad HM 3/20/Z (Habitacional mixto, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Z) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 26 de septiembre de 2008.
2. Considerando la zonificación H 3/20/A, y una superficie del predio de 187 m²; se permite una superficie máxima de construcción de 448.8 m², en 149.6 m² de superficie de desplante (80%), 37.4 m² de área libre (20%) y la construcción de 6 (seis) viviendas.



Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

3. Considerando la zonificación HM 3/20/Z conforme a la norma de vialidad de Oriente 259-Calle 6, tramo R-S de Avenida Xochimilco a Ferrocarril de Río Frío; y una superficie del predio de 187 m²; se permite una superficie máxima de construcción de 448.8 m², en 149.6 m² de superficie de desplante (80%), 37.4 m² de área libre (20%) y la construcción de 10 (diez) viviendas.
4. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 19 de enero de 2023, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura y un elemento constructivo adicional en la azotea, no cuenta con semisótano, el cual por sus características físicas no es obra nueva. El inmueble se encuentra habitado y no se observan trabajos de obra al interior, equipo, material, personal ni letrero de registro de manifestación de construcción.
5. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, le aplica las siguientes Norma 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 y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
6. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública de Interés General e Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados.
7. Al aplicarle la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, y al tener una superficie de 187.0 m² se encuentra en el supuesto de predios con superficies menores a 2,500 m² de la referida Norma, los cuales deberán contar con un frente mínimo de 15 m; al respecto, el predio cuenta con 2 frentes, uno de ellos con una longitud de 15.68 metros, lo cual cumple con el frente mínimo de 15 metros establecido en la referida Norma de Ordenación Particular, por lo que es susceptible de su aplicación y esta le permite la construcción de un máximo de 5 niveles.
8. Tomando en cuenta, que las construcciones laterales colindantes no contemplaron restricción alguna, se descarta la consideración de las restricciones laterales en ambos costados del predio de interés y al tener uno de sus frentes una dimensión mínima de 15.68 m se concluye que esta



Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

norma es susceptible de aplicación, y al encontrarse el predio en el rango de terrenos menores a 2,500 m² puede incrementarse la altura hasta 5 niveles.

(...)"

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer se solicitó al 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 de referencia, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Al respecto, dicho instituto informó que en fecha 22 de diciembre de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, y esta le permite la construcción de un máximo de 5 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento iniciado en fecha 22 de diciembre de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

2.- En materia de construcción (ampliación y obra nueva) y ocupación de la vía pública

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del 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. -----

En este sentido, el artículo 11 fracciones V y VI del citado ordenamiento, establece que no se autoriza el uso de la vía pública para construir o instalar cualquier elemento, obra o establecimiento fijo o semifijo, que no observe las restricciones establecidas en ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, así como, para construir o instalar sin autorización de la Administración, obstáculos fijos o semifijos como lo son postes, puertas o cualquier elemento que modifique, limite o restrinja el libre tránsito tanto vehicular como de transeúntes. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, con el habilitado de muros para un quinto nivel, donde el



Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

cuarto nivel es de reciente construcción, en el área de azotea, en el costado oriente se realizó el enrase de muros perimetrales, asimismo se realizó el montaje de una estructura metálica para la cubierta del nivel 3, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, adicionalmente se observó sobre las banquetas el habilitado de rampas y escalones de concreto. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, dicha Alcaldía informó que no cuenta con documentales con las cuales se acrediten los trabajos realizados en el lugar. -----

Por lo anterior, mediante los oficios PAOT-05-300/300-4107-2021, PAOT-05-300/300-3404-2022 y PAOT-05-300/300-10375-2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con algún procedimiento en materia de construcción, en su caso informar el estado en que se encuentra y remitir copia de la resolución administrativa, en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de construcción así como por la obstrucción a la vía pública, e imponer las sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así mismo la ocupación de la vía pública incumple el artículo 11 fracciones V y VI del citado ordenamiento. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción así como por la obstrucción a la vía pública, e imponer las sanciones procedentes. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Oriente 259 número 1, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, con número de cuenta catastral 064_331_16, le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre y densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), adicionalmente le aplica la zonificación **HM/3/20/Z** (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que le concede la Norma de Vialidad para Oriente 259-Calle 6, Tramo r-s de: Av. Xochimilco a: Ferrocarril Río Frío (Eje 3 Sur), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles de altura, con el habilitado de muros para un quinto nivel, donde el cuarto nivel es de reciente construcción, en el área de azotea, en el costado oriente se realizó el enrase de muros perimetrales, asimismo se realizó el montaje de una estructura metálica para la cubierta del nivel 3, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, adicionalmente se observó sobre las banquetas el habilitado de rampas y escalones de concreto. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, y esta le permite la construcción de un máximo de 5 niveles de altura. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento iniciado en fecha 22 de diciembre de 2022, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
5. Los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así mismo la ocupación de la vía pública incumple el artículo 11 fracciones V y VI del citado ordenamiento. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, instrumentar la visita de verificación solicitada en materia de construcción así como por la obstrucción a la vía pública, e imponer las sanciones procedentes. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2492-SOT-549

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 a la Alcaldía Iztacalco y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.-----

JANCA/PPB/BARS