



Expediente: PAOT-2021-516-SOT-113

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 ENE 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-2021-516-SOT-113, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 3 de febrero de 2021 se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, a través del cual una persona que en auge 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Playa Majagua número 17, Colonia Barrio Santiago Sur, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

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

#### En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: se permite hasta una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.



Por otra parte, 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. -----

Asimismo, el artículo 48 del citado Reglamento dispone 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 el mismo Reglamento y demás disposiciones aplicables. ---

Adicionalmente, 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 un primer reconocimiento de hechos de fecha 21 de octubre de 2021, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura preexistente, el cual se encontró totalmente edificado y habitado, sin constatar trabajos de construcción de ningún tipo. Mientras que durante un último reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de enero de 2022, se ingresó al domicilio objeto de investigación, en donde se constató que en una crujía del 2do nivel se retiró el acabado de piso (loseta), asimismo se observaron resanes de yeso en muros y plafón. Es importante señalar que durante las diligencias no se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En ese tenor, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 12 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como habitante del predio de mérito, manifestó que está realizando obras menores al interior del domicilio, aportando 2 fotografías en las que se observan resanes y residuos sólidos de manejo especial correspondientes al material de loseta de piso. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó que para el predio de mérito no se cuenta con antecedente alguno que ampare trabajos de ampliación; asimismo informó que solicitó procedimiento administrativo de verificación a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía. -----

Por lo antes expuesto, es importante mencionar que el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece diversos supuestos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, dentro de los cuales se encuentran obras menores cuando no afecten elementos estructurales. -----

Dicho lo anterior, respecto a las materias investigadas, derivado de las constancias que obran en el expediente, así como de los reconocimientos de hechos se tiene que que la el inmueble objeto de denuncia es preexistente, no rebasa los niveles permitidos en la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: se permite hasta una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno), que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco y los trabajos constructivos consistentes en sustitución y mantenimiento de acabados en el 2do nivel, al tratarse de trabajos de obra menor, no requieren Registro de Manifestación de Construcción, conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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 Calle Playa Majagua número 17, Colonia Barrio Santiago Sur, Alcaldía Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: se permite hasta una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura preexistente, el cual se encontró totalmente edificado y habitado, así como, retiró el acabado de piso (loseta), resanes de yeso en muros y plafón, en una crujía del 2do nivel. -----
3. **El inmueble objeto de denuncia es preexistente, no rebasa los niveles permitidos en la zonificación H/3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: se permite hasta una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno), que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco y los trabajos constructivos consistentes en sustitución y mantenimiento de acabados en el 2do nivel, al tratarse de trabajos de obra menor, no requieren Registro de Manifestación de Construcción, conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 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: -----

### ----- R E S U E L V E -----

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

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente resolución 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. -----

JANC/EBP/JEGG

