



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUL 2022

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2020-4325-SOT-919**, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, se emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de diciembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (ampliación de la preexistente) y ambiental (ruido por obra), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Ingenieros Civiles número 14, Colonia Jardines de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, dictamen técnico, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se le informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (ampliación de la preexistente) y ambiental (ruido por obra), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, La Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todos vigentes para la Ciudad de México.

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



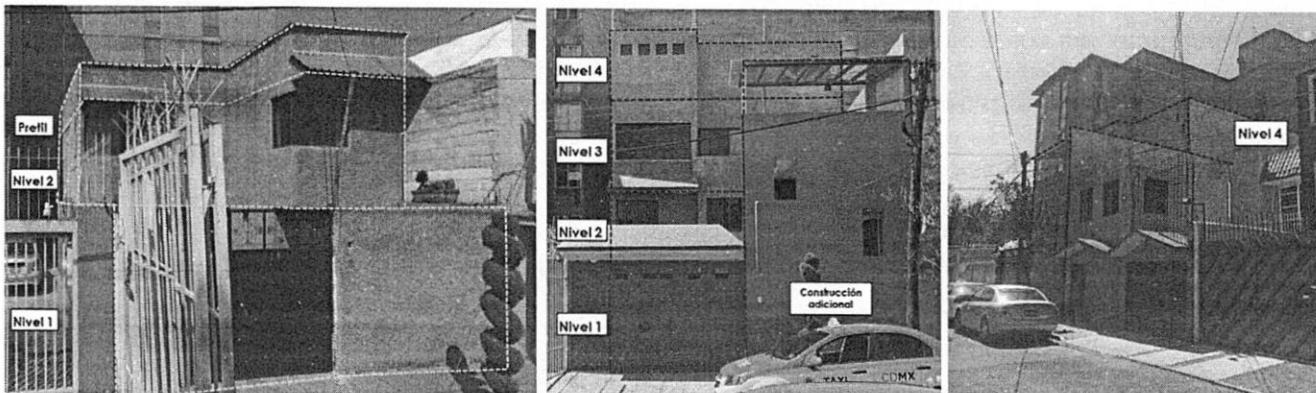
EXPEDIENTE: PAOT-2020-4325-SOT-919

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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y lo informado a esta Subprocuraduría por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficios SEDUVI/DGOU/DRPP/2836/2021, SEDUVI/DGOU/DG/192/2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/1565, al predio denunciado le corresponde la **zonificación H/3/40/B** (habitacional, **3 niveles máximos de construcción**, 40% mínimo de área libre y densidad baja, es decir una vivienda cada 100.00 m² de la superficie del predio). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimientos de hechos en el predio objeto de investigación, levantando el acta circunstanciada correspondiente, diligencia en la que **se constató un predio con un frente de 7.95 metros en el que se desplanta un inmueble y trabajos de ampliación recientes** sobre el costado norte, así como **el incremento a dos niveles en la construcción preexistente** sobre el costado poniente, es decir **4 niveles de altura**; durante la diligencia no se constataron trabajos, tampoco se percibieron emisiones de ruido, toda vez que dicho inmueble se encuentra totalmente edificado y habitado. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, después haber analizado las imágenes multitemporales de la base cartográfica de Google maps, la zonificación aplicable al predio de interés, el número de niveles y/o altura, área libre, densidad e intensidad de la construcción, normas generales y particulares de ordenación aplicables al predio, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, esta Subprocuraduría determinó que en el inmueble de mérito, se desplanta un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura, en el que se realizaron trabajos de ampliación recientes, de conformidad con las características físicas de la construcción, consistentes en el **incremento del desplante de la construcción al límite del alineamiento**, sobre el costado norte del predio, así como el incremento vertical de 2 niveles en la construcción preexistente sobre el costado poniente del predio, por lo que se concluye que **la ampliación mencionada rebasa en un nivel la zonificación aplicable al predio** (se anexan imágenes para mayor referencia). -----



Google Maps: noviembre de 2008, se observa un inmueble de dos niveles de altura con un pretil en azotea de aproximadamente 1 metro de altura.

Reconocimiento de hechos: 02 de marzo de 2022 se constata la ampliación a dos niveles de altura al costado poniente del predio

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1136/2022 de fecha 22 de junio de 2022, que para el predio denunciado cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, el cual se encuentra en sustanciación. -----



2. En materia de construcción (ampliación de la preexistente).

Al respecto, como se mencionó anteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría **se constató un predio en el que se desplanta un inmueble y trabajos de ampliación recientes**, así como el incremento a dos niveles en la construcción preexistente, es decir 4 niveles de altura; en razón de lo mencionado, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informó mediante oficio LCPCSRODU/1986/2022, que **no se registra antecedente alguno en materia de construcción** respecto a la emisión de documentales que amparen la ejecución de los trabajos, además, esa Dirección General informó que no emitirá Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización en tanto no se cumpla con la zonificación aplicable al predio de mérito. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, mediante oficios PAOT-05-300/300-3042-2021, oficio PAOT-05-300/300-5360-2022 y el oficio PAOT-05-300/300-5359-2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía mencionada en el párrafo anterior, ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), toda vez que no existe documentación alguna que ampare los trabajos realizados, de conformidad con lo señalado en los párrafos anteriores, así como también, valorar dentro de su procedimiento la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; no obstante **a la fecha de emisión del presente instrumento no existe respuesta por esa Dirección General**. -----

En razón de lo anterior, y toda vez que **no se cuenta con respuesta alguna** por la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, corresponde a la misma, atender las solicitudes realizadas por esta Subprocuraduría, así como enviar el resultado de su actuación y las documentales que lo sustente. -----

3. En materia ambiental (ruido por obra).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en las inmediaciones el predio denunciado, no se constataron emisiones de ruido por trabajos de construcción por lo que no fue posible realizar la medición correspondiente, toda vez que la edificación se encontraba habitada y completamente edificada. -----

Cabe señalar que el 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, 90 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio denunciado le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja, es decir una vivienda cada 100.00 m² de la superficie del predio). -----
2. Del reconocimientos de hechos en el predio objeto de investigación, se constató un predio en el que se desplanta un inmueble y trabajos de ampliación recientes sobre el costado norte así como el incremento a dos niveles en la construcción preexistente sobre el costado poniente, es decir 4



EXPEDIENTE: PAOT-2020-4325-SOT-919

niveles de altura; durante la diligencia no se constataron trabajos, tampoco se percibieron emisiones de ruido, toda vez que la edificación se encontraba habitada y completamente edificada.

3. De las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que se realizaron trabajos de ampliación recientes, de conformidad con las características físicas de la construcción, consistentes en el **incremento del desplante de la construcción al límite del alineamiento**, sobre el costado norte del predio, así como el incremento vertical de 2 niveles en la construcción preexistente sobre el costado poniente del predio, por lo que se concluye que la **ampliación mencionada rebasa en un nivel la zonificación aplicable al predio**. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, ejecutado al predio de mérito, e imponer las medidas y sanciones que a derecho correspondan, así como valorar dentro de su procedimiento, la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y enviar el resultado de su actuación a esta Subprocuraduría. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, **ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación)**, toda vez que no existe documentación alguna que ampare los trabajos realizados, así como también **valorar** dentro de su procedimiento **la demolición del nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y **enviar el resultado de su actuación a esta Entidad**, lo cual fue solicitado anteriormente mediante oficios PAOT-05-300/300-3042-2021, PAOT-05-300/300-5360-2022 y PAOT-05-300/300-5359-2022. -----

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 fracciones 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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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. -----

GP/RAGT/LDCM

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 ó 13321
Página 4 de 4

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS