



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3156-SOT-696
y acumulado PAOT-2021-5196-SOT-1123

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 JUL 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, 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 **PAOT-2021-3156-SOT-696 y acumulado PAOT-2021-5196-SOT-1123**, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 01 de julio y 12 de octubre de 2021, dos personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva y/o remodelación) en el predio ubicado en Calle Sassari número 20, Colonia Fraccionamiento Lomas Estrella 2ª Sección, Alcaldía Iztapalapa; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 27 de septiembre y 25 de octubre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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, y 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 (uso de suelo) y construcción (obra nueva y/o remodelación), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambos para la ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Iztapalapa. -----

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



Expediente: PAOT-2021-3156-SOT-696
y acumulado PAOT-2021-5196-SOT-1123

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva y/o remodelación).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, al predio ubicado en Calle Sassari número 20, Colonia Fraccionamiento Lomas Estrella 2a Sección, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo anexa al referido programa **cualquier actividad distinta al uso habitacional se encuentran prohibidas.** -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio de investigado se desplanta un cuerpo constructivo que por sus características físicas es de reciente construcción aunado a que se constataron materiales de construcción, es importante señalar que dicho cuerpo constructivo guarda características de una nave industrial, sin poder constatar que el uso del inmueble es habitacional. -----

Dicho lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran, mismo que fue notificado mediante instructivo, no obstante lo anterior a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con desahogo a dicho requerimiento. -----

A efecto de allegarse de mayores elementos, esta Subprocuraduría solicito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si respecto del predio investigado se cuenta con antecedentes que amparen la legalidad de los trabajos ejecutados en el mismo. Al respecto, mediante oficio LCPCSRODU/2071/2022, la referida Dirección, informo que después de realizar una búsqueda exhaustiva en sus archivos no se localizó ningún tipo de antecedente en materia de construcción, por lo que esa misma Dirección mediante el oficio SLUS/206/2022, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa misma Alcaldía instrumentar la visita de verificación correspondiente. -----

En razón de lo antes mencionado, mediante oficios PAOT-05-300/300-3828-2021 y PAOT-05-300/300-3542-2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) y construcción (obra nueva) y en su caso imponer las sanciones que conforme a derecho correspondieran. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente de mérito se da cuenta, que en el predio ubicado en **Calle Sassari número 20, Colonia Fraccionamiento Lomas Estrella 2a Sección, Alcaldía Iztapalapa, se realizan actividades distintas al uso de suelo habitacional, que como ha sido mencionado con antelación, cualquiera de la que se trate se traduce en una franca violación al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México**, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) solicitada previamente, imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, porcentaje de área libre y uso de suelo) al predio de mérito, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Por último pero no menos importante, por lo que respecta a la materia de construcción (obra nueva y/o remodelación), de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuentan con elementos para determinar que en el predio investigado se realizaron trabajos de construcción, mismos



que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Alcaldía, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación solicitada tanto por esta Subprocuraduría como por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la multicitada Alcaldía. -----

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 Sassari número 20, Colonia Fraccionamiento Lomas Estrella 2a Sección, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa le aplica la zonificación H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), **en la cual de acuerdo con la tabla de usos de suelo anexa al referido programa cualquier actividad distinta al uso habitacional se encuentran prohibidas.** -----
2. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio de investigado se desplanta un cuerpo constructivo que por sus características físicas es de reciente construcción aunado a que se constataron materiales de construcción, es importante señalar que dicho cuerpo constructivo guarda características de una nave industrial, sin poder constatar que el uso del inmueble es habitacional.
3. De las constancias que obran en el expediente de mérito, se da cuenta **que en el predio ubicado en Calle Sassari número 20, Colonia Fraccionamiento Lomas Estrella 2a Sección, Alcaldía Iztapalapa, se realizan actividades distintas al uso de suelo habitacional, que como ha sido mencionado con antelación, cualquiera de la que se trate se traduce en una franca violación al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, enviar a esta Subprocuraduría el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) solicitada previamente, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.** -----

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, porcentaje de área libre y uso de suelo) al predio objeto de denuncia, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

4. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el ubicado en Calle Sassari número 20, Colonia Fraccionamiento Lomas Estrella 2a Sección, Alcaldía Iztapalapa se ejecutaron trabajos de construcción sin contar con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación solicitada tanto por esta Subprocuraduría como por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la multicitada Alcaldía, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponda, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2021-3156-SOT-696
y acumulado PAOT-2021-5196-SOT-1123**

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/PAOT/AAC