



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5062-SOT-1083

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 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-2021-5062-SOT-1083, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 1 de octubre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Lateral del Canal de Río Churubusco número 1735, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de octubre de 2021. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Es importante mencionar que, derivado de un reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría se constató que el domicilio del predio objeto de denuncia corresponde a **Río Churubusco, lote 09, manzana 27, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, cuenta catastral 147_029_46**, en consecuencia, para efecto de la presente investigación se entenderá este domicilio como la ubicación de los hechos denunciados. -----

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento. -----

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 uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas las anteriores para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5062-SOT-1083

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 y uso de suelo).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé 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 esta Ley. (...)*". -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para compra-venta de reciclables se encuentra prohibido. ----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el costado noroeste del predio denunciado, un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra con 3 cortinas metálicas en planta baja, sin habitar. Por otra parte, cabe mencionar que se observó un letrero con la publicidad de "compra-venta y centro de acopio de materiales (catón, bronce, baterías, pilas, perfiles, entre otros), sin constatar al momento su funcionamiento. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades realizadas. Sin que se cuente con respuesta. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que **no existen antecedentes de Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo relacionados con el predio objeto de denuncia.** -----

En conclusión, derivado del análisis a las documentales que obran en el expediente de mérito se desprende que en el predio objeto de denuncia existe un cuerpo constructivo de 2 niveles, el cual si bien se adecúa a los niveles permitidos en la zonificación **H/3/40/MB** asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, contraviene el 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, así como el Programa referido, toda vez que **ejerce el uso de compra-venta de reciclables los usos permitidos en el cual se encuentra prohibido en la zonificación Habitacional.** Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa visita de verificación en el predio ubicado en **Río Churubusco, lote 09, manzana 27, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, cuenta catastral 147_029_46**, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como informar



Expediente: PAOT-2021-5062-SOT-1083

el resultado de la misma. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva).

Al respecto, 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. -----

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. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, donde se constató en el costado noroeste del predio denunciado, un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra en cuyo interior se observaron 7 columnas metálicas con una altura de 5 metros, las cuales se encuentran distribuidas en lo que corresponde al área libre del predio. Durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. ---

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Sin que se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, mediante el oficio LCPCSRODU/2444/2022 de fecha 1 de agosto de 2022, informó que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedentes de documentación que ampare trabajos constructivos. Asimismo, informó que giró el oficio número SLUS/306/2022 a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, a través del cual solicitó procedimiento de visita de verificación. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que los trabajos de desplante de columnas metálicas al interior del inmueble objeto de denuncia incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, concluir el procedimiento de verificación solicitado mediante el oficio número SLUS/306/2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

3.- En materia ambiental (ruido).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción, ni se percibieron emisiones sonoras. -----



Expediente: PAOT-2021-5062-SOT-1083

Al respecto, los días 20 de junio y 25 de agosto de 2022, se realizó llamada telefónica a la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro con la finalidad de conocer si las molestias por ruido persisten, sin que se haya tenido éxito en dichas llamadas, toda vez que el número proporcionado no da tono. -----

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 **Rio Churubusco, lote 09, manzana 27, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, cuenta catastral 147_029_46**, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m² de la superficie total del terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, en donde **el uso de suelo para compra-venta de reciclables se encuentra prohibido**. -----

No existen antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Uso, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de los que se desprenda un uso de suelo distinto a lo autorizado en el Programa en mención. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el costado noroeste del predio denunciado, un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra con 3 cortinas metálicas en planta baja y 7 columnas metálicas con una altura de 5 metros desplantadas en su interior, sin habitar. Se observó un letrero con la publicidad de "compra-venta y centro de acopio de materiales (catón, bronce, baterías, pilas, perfiles, entre otros). Por otra parte, no se constataron trabajos de construcción ni letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, ni emisiones sonoras provenientes del inmueble. -----
3. El inmueble de mérito consta de 2 niveles, lo cual si bien se adecúa a los niveles permitidos en la **zonificación H/3/40/MB asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa**, **contraviene el 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México**, así como el Programa referido, toda vez que **ejerce el uso de compra-venta de reciclables los usos permitidos en el cual se encuentra prohibido en la zonificación Habitacional**. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa visita de verificación en el predio ubicado en Rio Churubusco, lote 09, manzana 27, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa, cuenta catastral 147_029_46, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, así como informar el resultado de la misma. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5062-SOT-1083

4. Los trabajos de desplante de columnas metálicas al interior del inmueble objeto de denuncia incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, concluir el procedimiento de verificación solicitado mediante el oficio número SLUS/306/2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, así como remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -

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 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG