



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-6339-SOT-1406

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 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 número PAOT-2021-6339-SOT-1406, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de diciembre 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, 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: niveles) y construcción (obra nueva y obstrucción de la vía pública), por las actividades de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Calle José López Portillo Manzana 3 Lote 1, Colonia Veracruzana, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 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.

### 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: niveles) y construcción (obra nueva y obstrucción de la vía pública), como lo es el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas para la Ciudad de México.

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

#### **En materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva y obstrucción de la vía pública)**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano establece 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 (...)".

En ese tenor, 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.



Expediente: PAOT-2021-6339-SOT-1406

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir la verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup>), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 05 de junio de 2014. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, que de acuerdo a sus características físicas es preexistente, el inmueble cuenta con un patio de iluminación y ventilación en el costado norponiente y se encuentra habitado; al momento del reconocimiento no se llevan a cabo trabajos de construcción, no se observaron equipos, material, personas y/o letrero de Registro de Manifestación. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-0602-2022 de fecha 04 de febrero de 2022 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta en sus archivos con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos realizados. En respuesta, mediante oficio LCPCSRODU/0834/2022 de fecha 25 de marzo de 2023, informó que para el predio de mérito de mérito no existe antecedente alguno. -----

Posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-6295-2022, de fecha de 27 de junio de 2023, se le solicitó a la misma Entidad considerar ante una solicitud de desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable conforme al programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

De igual manera, mediante oficio PAOT-05-300/300-6292-2023 de fecha 27 de junio de 2023, esta Subprocuraduría solicitó al Director General Jurídico de la Alcaldía Iztapalapa, realizar acciones de verificación en materia de construcción, en el predio de mérito; sin que al momento de la emisión del presente informe haya dado respuesta al requerimiento. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-6335-2023 de fecha 28 de junio de 2023, esta Subprocuraduría solicitó al Directora General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) al predio en cuestión; e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable; sin que al momento de la emisión del presente informe haya atendido al requerimiento. -----

Conforme a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-6367-2023 de fecha 28 de junio de 2023 esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con la emisiones de algún Certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio de mérito; y en su caso remitir copias certificadas del mismo; sin que al momento de la emisión del presente informe haya dado respuesta. -----



Expediente: PAOT-2021-6339-SOT-1406

Por otra parte, de las constancias que integran el expediente en que se actúa, para el predio objeto de denuncia, se advierte lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup>) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cerro de la Estrella (PPDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 05 de junio de 2014. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 24 de febrero de 2023, se identificó un inmueble de 3 niveles de altura preexistentes el cual se encuentra habitado, con un patio de iluminación y ventilación en el costado norponiente. -----
3. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----
  - 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. -----
  - 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----
4. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: -----
  - Calculo de Intensidad de Uso de Suelo -----
  - Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano -----
  - Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio -----
  - Instalaciones Permitida por Encima del Numero de Niveles -----
  - Subdivisión de Predios -----
  - Calculo del Número de Viviendas Permitida e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales -----
  - Locales con uso distinto a Habitacional en Zonificación Habitacional (H) -----
  - Ampliación de Construcciones Existentes -----
  - Estudio de Impacto Urbano -----
  - Incentivar la Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular. -----
  - Equipamiento Social e Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés Generales -----
  - Estacionamientos Públicos y/o Privados. -----
5. Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas d calle comprendidas de los años 2008 a 2023 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicados en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, por ser estas las imágenes disponibles, se identificó que: -----
  - En el año 2008 en el predio existía un inmueble de 2 niveles de altura, que de acuerdo con sus características físicas es preexistentes, con un muro de mampostería en el costado norponiente.-----
  - En el año 2014 en el inmueble se observa una construcción adicional sobre la azotea y en el patio de iluminación y ventilación en el centro del inmueble fue cubierto, por lo que cuenta con 3 niveles.-----
  - En el año 2022 el muro de mampostería en el costado norponiente ahora cuenta con un acceso.-----
  - En el año 2023, no se observan cambios perceptibles con respecto al año 2022, por lo que conserva los 3 niveles de altura con los que ya contaba desde el 2014. -----



Expediente: PAOT-2021-6339-SOT-1406

En conclusión, de la revisión a las documentales que obran en el expediente, se desprende el análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle comprendida de los años 2008 a 2023 con las que cuenta el portal Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, identificando que desde el año 2014, se contaba con una edificación de tres niveles de altura, advirtiendo incumplimientos en materia de construcción y desarrollo urbano, toda vez que no se apega a la zonificación aplicable y no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como el artículo 47 del Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa atender lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-6292-2023 de fecha 27 de junio de 2023 para realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio así como informar del resultado de la misma, a fin de velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud de desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable conforme al programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6335-2023 de fecha 28 de junio de 2023, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio así como informar del resultado de las acciones de verificación que se practiquen y enviar copia de acta y demás documentos que sustenten su informe. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio mérito de investigación, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación asignada (H/2/20/B), solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6367-2023 de fecha 28 de junio de 2023. -----

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 José López Portillo Manzana 3 Lote 1, Colonia Veracruzana, Alcaldía Iztapalapa le aplica la zonificación H/2/20/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup>) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Cerro de la Estrella" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztapalapa. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, que de acuerdo a sus características físicas es preexistente, el

Medellín 202, 5<sup>to</sup> piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621



Expediente: PAOT-2021-6339-SOT-1406

inmueble cuenta con un patio de iluminación y ventilación en el costado norponiente y se encuentra habitado; al momento del reconocimiento no se llevan a cabo trabajos de construcción, no se observaron equipos, material, personas y/o letrero de Registro de Manifestación. -----

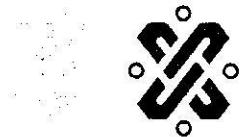
3. El cuerpo constructivo de 3 niveles, no es de reciente construcción, no obstante, no se apeg a la zonificación aplicable al mismo y no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como el artículo 47 del Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa atender lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-6292-2023 de fecha 27 de junio de 2023 para realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio así como informar del resultado de la misma, a fin de velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, considerar ante una solicitud de desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable conforme al programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6335-2023 de fecha 28 de junio de 2023, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio así como informar del resultado de las acciones de verificación que se practiquen y enviar copia de acta y demás documentos que sustenten su informe. ---
7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio mérito de investigación, donde se acrediten niveles adicionales a la zonificación asignada (H/2/20/B), solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-6367-2023 de fecha 28 de junio de 2023. -----

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. -----

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 del Ordenamiento Territorial de 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-2021-6339-SOT-1406

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, así como al Instituto de Verificación Administrativa y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas 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. -----



JANC/BBP/MTJ/MC