



Expediente: PAOT-2022-1796-SOT-432

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2023,

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-2022-1796-SOT-432 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de marzo de 2022, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en Calle Playa Tecolutla número 549, Colonia Reforma Iztaccihuatl Sur, Alcaldía Iztacalco, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de abril de 2022.

Para la atención de las denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, 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 la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.

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

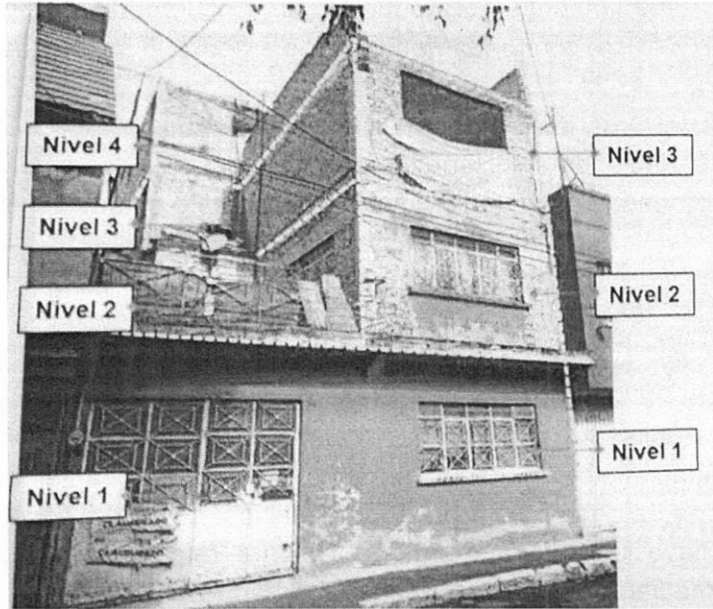
1. En materia desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio, que en su interior cuenta con 2 cuerpos constructivos, el primero ubicado al frente, conformado por 2 niveles de altura (preexistentes y habitados) y la construcción de un tercer nivel en obra negra. El segundo, se ubica en la parte posterior sobre el costado poniente, conformado por 2 niveles de



**Expediente: PAOT-2022-1796-SOT-432**

altura (preexistentes y habitados) y la construcción de un tercer y cuarto nivel en etapa de obra negra. Durante las diligencias no se observaron trabajos de construcción ni letrero con datos de la obra; asimismo, en el acceso se observaron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Iztacalco con números de folio 0047 y 0048. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fechas 06 de julio y 10 de agosto de 2022.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

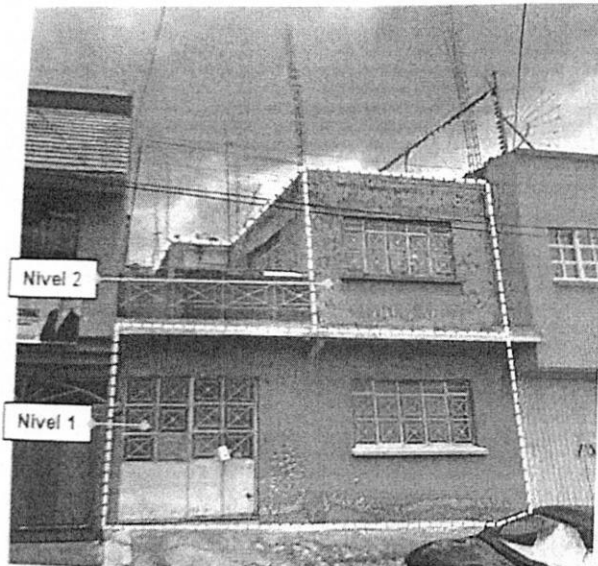
Asimismo, a petición de esta Entidad, mediante oficios SEDUVI/DGOU/DG/153/2022 y SEDUVI/DGOU/DRPP/1465/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio de interés le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), sin contar con antecedentes para la emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo donde se acrediten niveles adicionales. -----

En este sentido, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMx, se desprende que el predio de interés cuenta con una superficie de 1,236 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", se permite la construcción de 1 vivienda en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 326.4 m<sup>2</sup>, en 108.8 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 27.2 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, de conformidad con el Programa en mención.-----

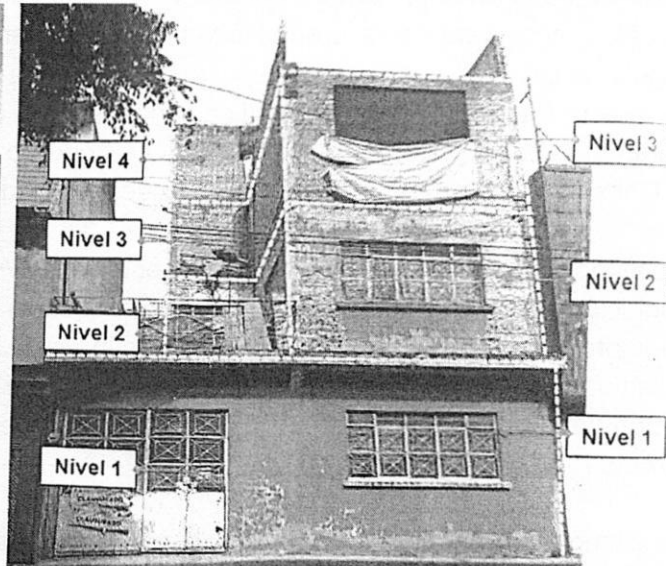


**Expediente: PAOT-2022-1796-SOT-432**

No obstante lo anterior, del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, a las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de los reconocimientos de hechos realizados, se tiene que entre junio de 2015 y agosto de 2022, se llevó a cabo el incremento de 1 y 2 niveles de altura, resultando una construcción con 3 niveles de altura y otra con 4 niveles de altura, de tal modo que al contar con 4 niveles, se incumple en 1 nivel la altura permitida por la zonificación aplicable. -----



Fuente Google maps de fecha junio de 2015.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 10 de agosto de 2022.

Por otra parte, es de mencionar que al predio objeto de denuncia le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre, en la que se especifica que los predios con superficies menores a 2,500 m<sup>2</sup>, deberán contar con un frente mínimo de 15 metros, así como separaciones laterales de la construcción a las colindancias de 3 m, para una altura máxima de 5 niveles sobre nivel de banqueta. En este sentido, al contar con un frente de 7.94 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede dicha Norma, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m de acuerdo con su superficie, no se apega a los supuestos señalados, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia, por lo que mediante oficio AIZT/DGODU/946/2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar verificación urgente con la finalidad de sancionar y que la obra se regularice conforme a la normatividad aplicable. -----

En conclusión, se constató un predio, que en su interior cuenta con 2 cuerpos constructivos, el primero ubicado al frente y el segundo en la parte posterior sobre el costado poniente, ambos conformados por dos niveles de altura preexistentes y habitados, en los cuales se llevaron a cabo actividades de construcción, -----



**Expediente: PAOT-2022-1796-SOT-432**

consistentes en la ampliación de 1 y 2 niveles respectivamente, mismas que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, la construcción de un cuarto nivel en dicho inmueble, rebasa la altura permitida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, es decir, excede en un nivel la altura permitida sin que existan potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel de altura excedente, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, remitir la resolución administrativa emitida que recayó a la visita de verificación en materia de construcción, solicitada mediante oficio AIZT/DGODU/946/2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, imponiendo las sanciones procedentes; así como valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por último, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto hace a los trabajos realizados en el inmueble denunciado, toda vez que se incrementó un nivel de altura incumpliendo con la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Iztacalco, imponiendo las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de la superficie de construcción excedente, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, 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. De las visitas de reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio, que en el interior cuenta con 2 cuerpos constructivos, el primero ubicado al frente, conformado por 2 niveles de altura (preexistentes y habitados) y la construcción de un tercer nivel en obra negra. El segundo, se ubica en la parte posterior sobre el costado poniente, conformado por 2 niveles de altura (preexistentes y habitados) y la construcción de un tercer y cuarto nivel en etapa de obra negra. Durante las diligencias no se observaron trabajos de construcción ni

*[Handwritten marks on the left margin]*

*[Handwritten mark on the right margin]*



**Expediente: PAOT-2022-1796-SOT-432**

- letrero con datos de la obra; asimismo, en el acceso se observaron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Iztacalco con números de folio 0047 y 0048. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), sin que existan potenciadores que le permitan el aumento del número de niveles. -----
  3. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio de interés le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), sin contar con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo donde se acrediten niveles adicionales. -----
  4. El predio objeto de denuncia cuenta con 2 cuerpos constructivos, conformados por dos niveles de altura preexistentes, mismos que se encuentran habitados, en los que se llevaron a cabo actividades de construcción, consistentes en la ampliación de 1 y dos niveles respectivamente. En este sentido, la construcción de un cuarto nivel en dicho inmueble, rebasa la altura permitida, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, es decir, excede en un nivel la altura permitida sin que existan potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales. -----
  5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, no cuenta con antecedentes en materia de construcción, por lo que mediante oficio AIZT/DGODU/946/2022, solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, realizar verificación urgente. -----
  6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel de altura excedente, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
  7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, remitir la resolución administrativa emitida que recayó a la visita de verificación en materia de construcción, solicitada mediante oficio AIZT/DGODU/946/2022 por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, imponiendo las sanciones procedentes; así como valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
  8. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto



**Expediente: PAOT-2022-1796-SOT-432**

hace a los trabajos realizados en el inmueble denunciado, toda vez que se incrementó un nivel de altura incumpliendo con la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Alcaldía Iztacalco, imponiendo las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de la superficie de construcción excedente, enviando 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, ambas de la Alcaldía Iztacalco y a la Dirección General del 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMHV