

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2025**-----

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-2022-1371-SOT-308, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

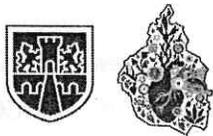
ANTECEDENTES

Con fecha 8 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, 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) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Playa Mirador número 463, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de marzo de 2022.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, emitió la Resolución Administrativa de fecha **29 de julio de 2022** en el expediente al rubro citado, misma que fue notificada al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, para la atención correspondiente en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, fue notificada a la persona denunciante del expediente de mérito.-----

En el caso particular, mediante acuerdo de fecha 12 de febrero de 2024, esta Subprocuraduría determinó dejar sin efectos legales la Resolución Administrativa de fecha **29 de julio de 2022**, y reponer el reconocimiento de hechos del inmueble materia de la denuncia, a fin de emitir la resolución que en derecho correspondan, y valorar conforme a derecho las pruebas ofrecidas por el actor; lo anterior en estricto cumplimiento a la Resolución del recurso de apelación RAJ.47406/2023 de fecha 18 de octubre de 2023, emitida por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en la que se determinó revocar la Sentencia de fecha 27 de marzo de 2023, emitida por la Primera Sala Ordinaria del Tribunal descrito dentro del Juicio de Nulidad TJ/I-49501/2022; en virtud de la nulidad declarada por la Autoridad Jurisdiccional, en términos de los artículos 100 fracción II, y 102 fracción III de la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, mismo que fue notificado en la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, en el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la persona denunciante en el expediente en el que se actúa a través de correo electrónico.-----

En razón de lo anterior, en fecha 29 de mayo de 2024, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, emitió nueva Resolución Administrativa en el expediente al rubro citado, misma que fue notificada al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, para la atención de esas autoridades correspondiente, en el ámbito de sus respectivas competencias. Asimismo, fue notificada a la persona denunciante del expediente de mérito. -----

No obstante, mediante proveído de fecha 19 de noviembre de 2024, recaído en el Juicio de Nulidad TJ/I-49501/2022, sustanciado ante la Primera Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se determinó que esta Procuraduría no cumplió la sentencia de fecha 18 de octubre de 2023, toda vez que se consideró que en la resolución de fecha 12 de febrero de 2024, emitida en el expediente al rubro citado, no se valoraron todas las pruebas exhibidas por la parte actora ante esta entidad, y se omitió hacer un pronunciamiento respecto a la ilegal apropiación del área verde común de las Torres Amacuzac, en tal virtud requiere: -----

"(...) a la SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO (...) emita la resolución que en derecho corresponda atento a sus facultades, valorar conforme a derecho las pruebas ofrecidas por el actor (...)". -----

Al respecto, en vías de acatamiento a lo solicitado por la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México en la resolución al recurso de apelación RAJ.47406/2023 de fecha 18 de octubre de 2023, esta Subprocuraduría emitió acuerdo de fecha 07 de enero de 2025, a través del cual dejó sin efectos legales la Resolución Administrativa de fecha 29 de mayo de 2024, emitida en el expediente en el que se actúa, y ordenó la realización de las diligencias y actuaciones necesarias de conformidad con las facultades y las atribuciones necesarias previstas en la Ley Orgánica y Reglamento que rigen a esta Entidad. -----

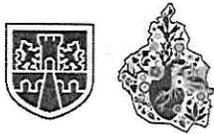
Lo anterior se hizo de conocimiento a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, mediante acuerdo de fecha 07 de enero de 2025, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, **emitió acuerdo de ampliación de los hechos investigados en el expediente al rubro en cita, a través del cual se ordenó la investigación de posibles transgresiones por la presunta ocupación de un área verde de uso común en Amacuzac u Torres e Amacuzac**, derivado de las actividades de construcción ejecutadas en el predio que nos ocupa. -----

En 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 (ampliación) y ocupación de un área verde de uso común, como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco; la Ley de



Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y la Ley Ambiental, todas aplicables para la Ciudad de México. -----

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 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

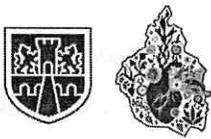
Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

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 Iztacalco, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), en donde únicamente se permite el uso de suelo Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 19 de mayo de 2022, se constató la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles con implementación reciente de acabados en la fachada, así como la instalación de marquesina a base de perfiles metálicos en el segundo nivel, sin constatar trabajos de construcción durante dicha diligencia. -----

En el caso particular, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2022, recibido a través de la oficialía de partes de esta Entidad el mismo día, la persona denunciante en el expediente al rubro citado, realizó diversas manifestaciones en virtud de los hechos que motivaron la presentación de su denuncia, señalando entre otros aspectos, la ejecución de la construcción de tres niveles de altura sin contar

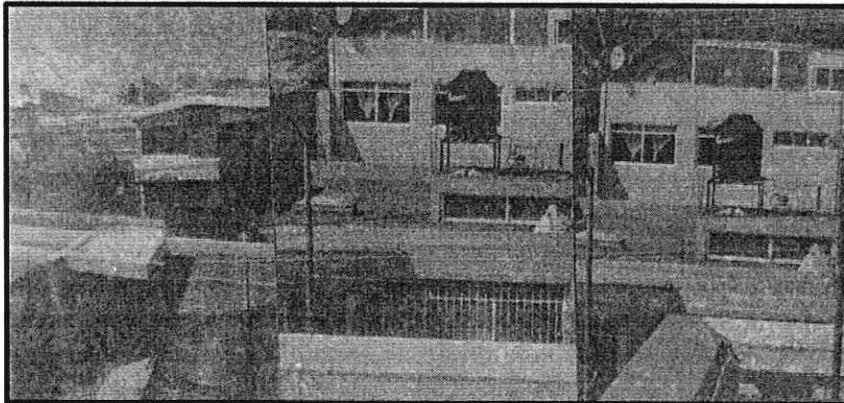


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

con permisos, licencias y/o certificado de uso de suelo. Aunado a que presentó imágenes fotográficas que a su decir sustentan su dicho. -----



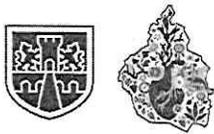
Fuente: Imagen aportada por la persona denunciante en el expediente al rubro citado, a través de su escrito de fecha 23 de mayo de 2022

Al respecto, de conformidad con lo determinado en la Resolución recaída al recurso de apelación RAJ.47406/2023, referida con anterioridad, en fecha 15 de febrero de 2024, personal adscrito a esta Subprocuraduría, instrumentó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de lo que se levantó el acta de respectiva, en la que se hizo constar en el predio investigado la visualización de un inmueble conformado por dos niveles de altura sin ejecución de trabajos de obra ni letrero que refiera datos de algún proyecto constructivo en el lugar, aparentemente de uso habitacional. En esa diligencia fue realizado un recorrido en el perímetro que comprende la calle Mirador desde la Calle Playa Villa del Mar hasta Callejón sin nombre, así como de Calle Playa Villa del Mar a la Calle Amacuzac, **sin posibilidad de observar la existencia de niveles adicionales ejecutados en el inmueble.** -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría instrumentó nuevo reconocimiento de los hechos denunciados, en fecha 21 de febrero de 2024, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada en la que se hizo constar, entre otros aspectos, el sobrevuelo de "DRON MARCA DJI MODELO 3 ZOOM, PROPIEDAD ASIGNADA A ESTA SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", siendo posible identificar en el interior del predio investigado **un segundo cuerpo constructivo con tres niveles de altura de tipo permanente en la colindancia poniente del predio**, el cual está terminado. En la colindancia norponiente de su azotea, se identificó un cubo de escaleras, así como una estructura de perfiles metálicos con cubierta de policarbonato. -----

De las constancias que integran el expediente en que se actúa, se advierte para el predio objeto de investigación, los siguientes aspectos: -----

1. De acuerdo con la consulta instrumentada en el Sistema de Información Geográfica CiudadMx, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de identificar datos relacionados con el predio investigado, se desprende que este cuenta con el número catastral 024_375_09. Aunado a que el mismo, posee dos frentes, uno en su colindancia oriente con calle Playa Mirador, y uno más en la colindancia poniente con Playa Amacuzac. -----



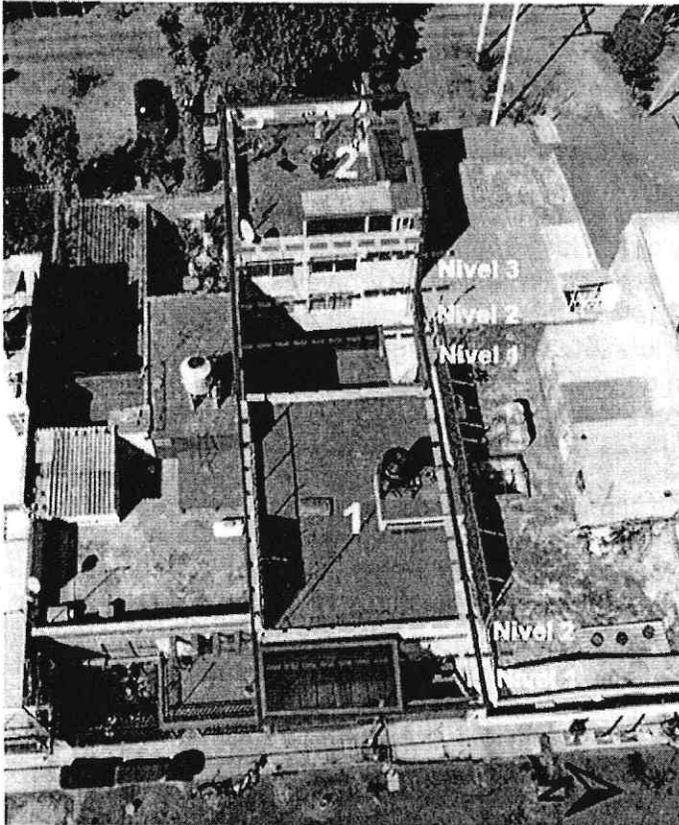
2. Del análisis a la información obtenida en reconocimiento de hechos de fecha 15 de febrero de 2024, desde las inmediaciones de la Calle Playa Mirador, no fue posible constatar si el inmueble tiene un nivel sobre la azotea del segundo nivel. Tampoco desde el cruce de las calles Playas Villa del Mar y Playa Amacuzac. Aunado a que no fue posible ubicar la parte posterior del inmueble de interés. -----
3. Del análisis a la información obtenida en el reconocimiento de hechos de fecha 21 de febrero de 2024, realizado en el predio de interés y desde las inmediaciones de la calle Playa Mirador, se observó en la colindancia oriente un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura, con una ampliación al frente, cuyos materiales de la fachada se diferencian del inmueble que esta remetido respecto al alineamiento; sobre la azotea y en el segundo nivel de la ampliación, tiene una marquesina, con una estructura de perfiles metálicos, con cubierta de paneles de policarbonato, que se apoya sobre la azotea del inmueble preexistente, con una puerta de acceso que conecta con esta ampliación y área techada. -----
4. Del análisis a la imagen de vista de calle de septiembre de 2014, disponible en Google Maps, se observaron las características del inmueble previo a las modificaciones actuales, en las que se identificó un cuerpo constructivo remetido respecto al alineamiento de 2 niveles de altura, con pretil en la azotea; el área comprendida del alineamiento de la Calle Playa Mirador al desplante del inmueble, correspondiente a un espacio área libre delimitado parcialmente con el alineamiento del predio. -----
5. Del análisis a la imagen vista de calle de junio de 2022, disponible en Google Maps, se desprende que el inmueble de interés presentó modificaciones respecto a la imagen de septiembre de 2014, toda vez que se visualiza en el extremo sur, entre el inmueble preexistente y el alineamiento del predio, una ampliación con material permanente, así como una techumbre de un policarbonato apoyada sobre estructura de perfiles; con acceso que comunica la construcción preexistente con el balcón de la ampliación. -----
6. Del análisis a la foto obtenida durante reconocimiento el día 14 de febrero de 2024, respecto a la imagen de Google Maps de junio de 2022, la fachada del inmueble permanece sin cambios. -----
7. Del análisis a la imagen de satélite, de marzo de 2018, disponible en Google Earth, se identificaron las condiciones del predio de interés, previo a las modificaciones consistentes y es en la imagen de satélite de febrero de 2021, en la que se observaron modificaciones consistentes en una ampliación al frente de la construcción preexistente, en la colindancia con calle Playa Mirador, en el extremo suroriente del predio, así como una segunda construcción en el extremo poniente del predio, que colinda con la calle Playa Amacuzac, lo que disminuyó el área libre del predio, conservando un patio entre ambas construcciones, con un pasillo en forma de "L" con cubierta ubicado en la colindancia norte y en el extremo poniente de la construcción preexistente. -----
8. Del análisis a la imagen obtenida con el sobrevuelo del dron realizado en febrero de 2024, se observó en el extremo poniente y en la colindancia con la calle Playa Amacuzac, la segunda construcción ampliada, misma que cuenta con 3 niveles de altura, de tipo permanente. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308



Simbología

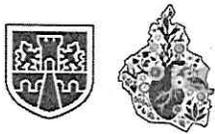
- Predio denunciado
- 1 Construcción en colindancia oriente
- 2 Construcción en colindancia poniente
- Cubiertas
- Foto obtenida con dron

Imagen: vista aérea del predio objeto de investigación
Fuente: sobrevuelo de dron, febrero 2024

1 Por su parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-02372-2022 de fecha 25 de marzo de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de Obra 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 investigados. -----

En respuesta, a través de correo electrónico con fecha de recepción el día 11 de julio de 2022, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado, hizo llegar el escrito de fecha 08 de julio de 2022, a través del cual manifestó que por razones de seguridad ejecutó una techumbre de 20 metros, sin proporcionar constancias que acreditaran la implementación de la misma. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con 2 cuerpos constructivos, con uso habitacional que no rebasan los niveles permitidos en la zonificación aplicable; **el primero (localizado en la colindancia en Calle Playa Mirador)** se constató en el mes de mayo del año 2022, la incorporación con material permanente de la marquesina con techumbre de policarbonato a base de perfiles metálicos. Asimismo, de las imágenes obtenidas de la consulta en el sistema Google Earth, del periodo comprendido de marzo de 2018 a febrero de 2021, **se identificó la existencia de un segundo cuerpo constructivo (localizado en el extremo poniente del predio con colindancia en Calle Playa Amacuzac)** el cual tuvo modificaciones



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

y conforme al sobrevuelo de dron, realizado por esta Subprocuraduría, en fecha 21 de febrero de 2024 se constató la existencia de 3 niveles de altura en el mismo, hechos que modificaron la superficie de construcción, área libre y superficie de desplante en el sitio. -----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación: área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción), y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el uso de suelo y la zonificación aplicable al predio, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco. -----

2.- En materia de construcción (ampliación).

De conformidad con 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. -----

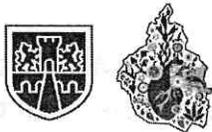
Adicionalmente, cabe señalar que en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro 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. -----

Además, de conformidad con en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, artículo 14 apartado B fracción I inciso C de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa y el artículo 3 fracción VI del Reglamento de Construcciones, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, así como el Manual Administrativo de la Alcaldía Iztacalco; es atribución exclusiva de la Alcaldía de ordenar y substanciar los procedimientos de verificación en materia de construcción. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 19 de mayo de 2022, se constató la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles con implementación reciente de acabados en la fachada, así como la instalación de marquesina a base de perfiles metálicos en el segundo nivel, sin constatar trabajos de construcción durante dicha diligencia. -----

En el caso particular, mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2022, recibido a través de la oficialía de partes de esta Entidad el mismo día, la persona denunciante en el expediente al rubro citado, realizó diversas manifestaciones en virtud de los hechos que motivaron la presentación de su denuncia, señalando entre otros aspectos, la ejecución de la construcción de tres niveles de altura sin contar con permisos, licencias y/o certificado de uso de suelo. Aunado a que presentó imágenes fotográficas que a su decir sustentan su dicho. -----

Al respecto, en fecha 15 de febrero de 2024, personal adscrito a esta Subprocuraduría, instrumentó nuevo reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, de lo que se



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

levantó el acta de respectiva, en la que se hizo constar en el predio investigado la visualización de un inmueble conformado por dos niveles de altura sin ejecución de trabajos de obra ni letrero que refiera datos de algún proyecto constructivo en el lugar, aparentemente de uso habitacional. En esa diligencia fue realizado un recorrido en el perímetro que comprende la calle Mirador desde la Calle Playa Villa del Mar hasta Callejón sin nombre, así como de Calle Playa Villa del Mar a la Calle Amacuzac, sin posibilidad de observar la existencia de niveles adicionales ejecutados en el inmueble. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría instrumentó nuevo reconocimiento de los hechos denunciados, en fecha 21 de febrero de 2024, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada en la que se hizo constar, entre otros aspectos, el sobrevuelo programado y manual de "DRON MARCA DJI MODELO 3 ZOOM, PROPIEDAD ASIGNADA A ESTA SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", siendo posible identificar en el interior del predio investigado un segundo cuerpo constructivo con tres niveles de altura de tipo permanente en la colindancia poniente del predio, el cual está terminado. En la colindancia norponiente de su azotea, se identificó un cubo de escaleras, así como una estructura de perfiles metálicos con cubierta de policarbonato. -----

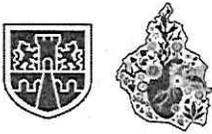
En tal virtud, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-02372-2022 de fecha 25 de marzo de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director Responsable de Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción investigados. -----

En respuesta, a través de correo electrónico con fecha de recepción el día 11 de julio de 2022, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado, hizo llegar el escrito de fecha 08 de julio de 2022, a través del cual manifestó que por razones de seguridad ejecutó una techumbre de 20 metros, sin proporcionar constancias que acreditaran la implementación de la misma. -----

En el caso particular, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante el oficio PAOT-05-300/300-3396-2022 de fecha 27 de abril de 2022, informar si el predio de mérito cuenta con documentación que acredite los trabajos de construcción ejecutados en el predio investigado, y en caso de no contar con las documentales solicitadas dar vista a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, a efecto de que se instrumenten visita de verificación respectiva en materia de construcción.-----

En respuesta, la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio AIZT/DGODU/998/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, informó que para el predio de mérito no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de los trabajos ejecutados; asimismo, hizo de conocimiento que mediante oficio AIZT/DGODU/947/2022, solicitó visita de verificación urgente al área competente dentro de esa Alcaldía. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio PAOT-05-300/300-6098-2022, de fecha 13 de julio de 2022, informar sobre la visita de verificación requerida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, y en su caso instrumentar la visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----



En conclusión, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que los trabajos ejecutados en el predio investigado consisten en la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente, así como la incorporación de un cuerpo constructivo con tres niveles de altura, los cuales incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción para su ejecución. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar sobre la visita de verificación requerida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano es esa Alcaldía, y en su caso instrumentar la visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México. -----

3.- En materia de ocupación de un área verde de uso común.

Por cuanto hace a la ocupación de la vía pública, el artículo 24 del Reglamento referido líneas arriba, prevé que el alineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso, determinada en los planos debidamente aprobados. -----

En ese sentido, el artículo 11 fracción I y 13 del Reglamento en cita, dispone que no se autorizará el uso de la vía pública para aumentar el área de un predio o de una construcción, toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, está obligada a retirarlas por su cuenta cuando la Administración lo requiera. -----

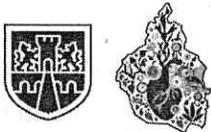
Asimismo, respecto al área verde, la Ley Ambiental de la Ciudad de México prevé en su artículo 4 fracción VIII, que toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida y las superficies permeables que permitan la recarga al acuífero que se localicen en territorio de la Ciudad de México, es considerada Área Verde. -----

Así también, el artículo 113 del citado ordenamiento, prevé que quién dañe un área verde en la Ciudad de México, sin perjuicio de otras sanciones que resultaren aplicables, el responsable deberá reparar los daños causados. -----

Durante reconocimiento de hechos en fecha 08 de enero de 2025 instrumentado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia en la que se hizo constar lo siguiente: -----

"(...)

Por otra parte, el personal actuante continua el recorrido del perímetro, identificando otro acceso al área de amacuzac sobre la Avenida Playa Villa del Norte, la cual cuenta con características físicas similares a las señaladas anteriormente, no obstante al momento el acceso sobre Playa Villa del Norte, es abierta de manera automática, por lo que el personal actuante ingresa al interior, desde donde se hace constar que el lugar se trata de un espacio con cubierta vegetal y arbolado comprendido en el tramo de la calle Amacuzac, comprendido de andador norte a la calle Playa del Mar, acto seguido el personal actuante se traslada al predio investigado (extremo



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

noreste del predio) (...) en donde su planta baja tiene dos zaguanes, fuera de uno de ellos es posible observar un área de concreto de aproximadamente 3 x 15 metros, en la cual al momento es posible observar un vehículo aparcado en la misma. No se constata algún elemento constructivo adicional al señalado en el área a la que se accesa frente al inmueble investigado, ni se observa alguna clase de delimitación de la misma. (...)". -----

De las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-12-2025 de fecha 07 de enero de 2025, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si en los archivos de esa Unidad a su digno cargo obran antecedentes y/o registros de bajado a plano de medidas y colindancias del predio objeto de denuncia, y en su caso, enviar copia del mismo. En caso contrario, proyectar el bajado a plano de medidas y colindancias del predio de referencia, y enviar copia del mismo. Así como, informar si existen para el predio de mérito, modificaciones catastrales históricas, y en su caso, señalar fechas en que se registraron, así como si cuenta con constancia de alineamiento o cualquier otro documento que haga identificable dicho predio. -----

En respuesta, mediante oficio SAF/TCDMC/SCPT/DPCC/0049/2025 de fecha 10 de enero de 2025, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que al realizar la migración de la base de datos en el año 2011, ya se encontraba la alta, por lo que esa Autoridad se encontró imposibilitado en atender satisfactoriamente la solicitud de esa Entidad, ya que no cuenta con el soporte documental del domicilio de referencia, en virtud de lo anterior, informo que no se localizó ningún trámite correspondiente al inmueble de interés. Asimismo, remitió copias simples consistentes en el plano acotado y el informe general del inmueble que nos ocupa. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-14-2025 de fecha 07 de enero de 2025 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, proporcionar copia simple del plano manzanero, especificando el lote, superficie, sector y manzana, número oficial y denominación del predio objeto de investigación. -----

En respuesta, mediante oficio AIZT-DGODU/051/2025 de fecha 13 de enero de 2025 el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó que esa Dirección General no cuenta con Planos Manzaneros, y remitió copias simples de del cuadrante del Plano de Alineamiento y Derechos de Vía, Lámina número 169 emitido por la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, Constancias de Alineamiento y/o número oficial con número de folio 365/19 y 477/22 de fechas 04 de septiembre de 2019 y 09 de noviembre de 2022, emitidas para el inmueble en comento. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-13-2025 de fecha 07 de enero de 2025 se solicitó a la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, proporcionar copia simple del plano manzanero, especificando el lote, superficie, sector y manzana, número oficial y denominación del predio objeto de investigación. Sin que al momento de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta de lo solicitado. -----



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

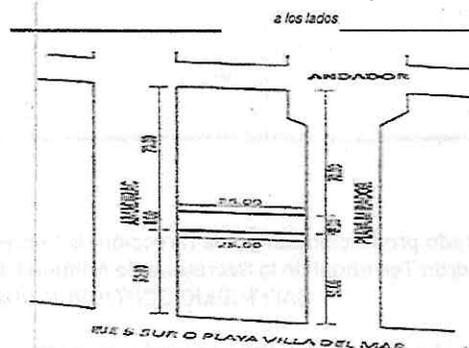
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

Ahora bien, del análisis de las constancias que integran el expediente al rubro citado se tiene que el predio objeto de denuncia cuenta con dos frentes, uno sobre Calle Playa Mirador y otro sobre Calle Amacuzac, conforme lo observado en las constancias de Alineamiento y/o Número oficial referidas líneas arriba, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----

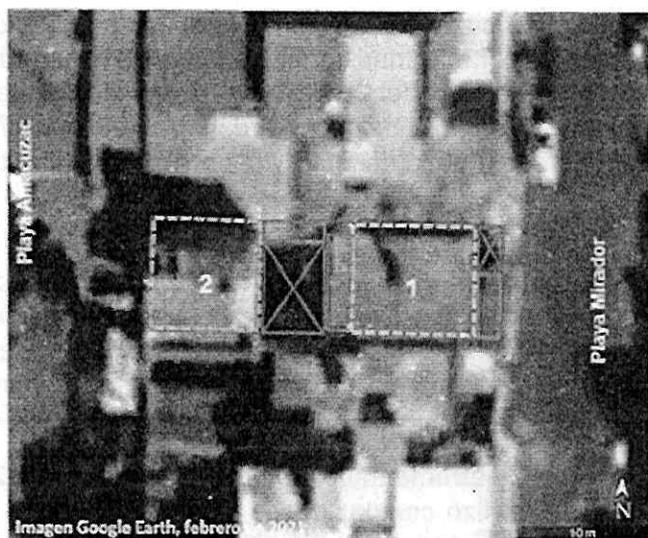


Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 365/19 de fecha 04 de septiembre de 2019



Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 477/22 de fecha 09 de noviembre de 2022

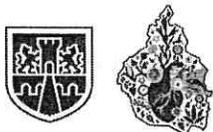
Por otra parte, de la revisión del plano acotado proporcionado por la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México y de las constancias que integran el expediente en que se actúa, se tiene que en el predio existe un cuerpo constructivo con frente a la Calle Amacuzac el cual fue ampliado únicamente de manera vertical, es decir mediante la construcción de niveles adicionales **sin ampliar la superficie de desplante de dicho cuerpo constructivo**, como se ilustra en las siguientes imágenes: -----



Simbología

- Predio denunciado
- 1 Construcción en colindancia oriente
- 2 Construcción en colindancia poniente
- Área libre
- Cubiertas
- Imagen Google Earth, 2021

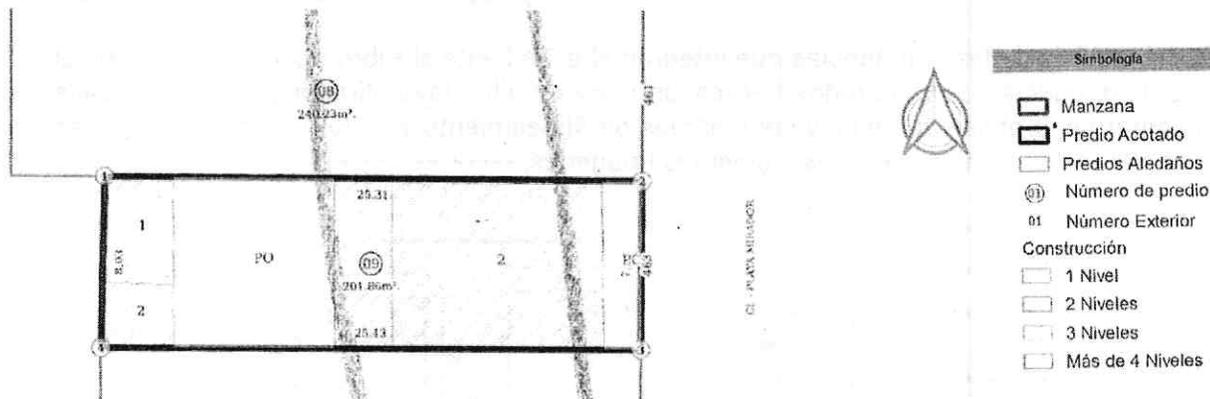
Imagen No 6. Imagen de satélite de febrero de 2021, disponible en Google Earth.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308



Plano Acotado proporcionado por la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, mediante oficio SAF/TCDMC/SCPT/DPCC/0049/2025 de fecha 10 de enero de 2025.

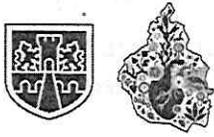
En conclusión, el predio investigado cuenta con dos frentes, uno sobre Calle Playa Mirador y otro sobre Calle Amacuzac, por lo que los trabajos ejecutados consistentes en la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente, así como la incorporación de un cuerpo constructivo con tres niveles de altura, se encuentran dentro del área del predio denunciado. -----

Por cuanto hace a la ocupación de un área verde, mediante reconocimiento de hechos de fecha 08 de enero de 2025, se constató sobre el frente ubicado en Calle Amacuzac la existencia de un área de concreto de aproximadamente 3 metros de ancho y 15 metros de largo, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente Instrumento y de ser el caso, iniciar el procedimiento administrativo que en derecho corresponda. -----

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 Playa Mirador número 463, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, en donde únicamente se permite el uso de suelo Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar. -----
2. Durante un primer reconocimiento de hechos, instrumentado en fecha 19 de mayo de 2022, por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar desde las inmediaciones de la Calle Playa Mirador, un inmueble preexistente de 2 niveles de altura, con implementación reciente de acabados en fachada e instalación de marquesina a base de perfiles metálicos en el segundo nivel, sin constatar trabajos de ejecución de obra. -----



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

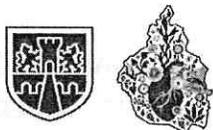
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

3. La persona denunciante mediante escrito de fecha 23 de mayo de 2022, recibido a través de la oficialía de partes de esta Entidad el mismo día, realizó diversas manifestaciones en virtud de los hechos que motivaron la presentación de su denuncia, señalando entre otros aspectos, la ejecución de la construcción de tres niveles de altura sin contar con permisos, licencias y/o certificado de uso de suelo. Aunado a que presentó imágenes fotográficas que a su decir sustentan su dicho. -----
4. Mediante reconocimiento de hecho de fecha 15 de febrero de 2024, personal adscrito a esta Entidad hizo constar en el predio investigado la visualización de un inmueble conformado por dos niveles de altura sin ejecución de trabajos de obra ni letrero que refiera datos de algún proyecto constructivo en el lugar, aparentemente de uso habitacional, sin posibilidad de observar la existencia de niveles adicionales ejecutados; posteriormente en fecha 21 de febrero de 2024, se instrumentó el sobrevuelo programado y manual de "DRON MARCA DJI MODELO 3 ZOOM, PROPIEDAD ASIGNADA A ESTA SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", siendo posible identificar en el interior del predio investigado un cuerpo constructivo adicional con tres niveles de altura, en el extremo poniente con colindancia en Playa Amacuzac, que en su colindancia norponiente de su azotea, se identificó un cubo de escaleras, así como una estructura de perfiles metálicos con cubierta de policarbonato. -----
5. El predio objeto de denuncia cuenta con 2 cuerpos constructivos, con uso habitacional que no rebasan los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme lo siguiente: -----

En el primer cuerpo constructivo (localizado en la colindancia en Calle Playa Mirador) se constató en el mes de mayo del año 2022, la incorporación con material permanente de la marquesina con techumbre de policarbonato a base de perfiles metálicos. -----

En el segundo cuerpo constructivo (localizado en el extremo poniente del predio con colindancia en Calle Playa Amacuzac) se identificó de la consulta en el sistema Google Earth, en el periodo comprendido de marzo de 2018 a febrero de 2021, que el mismo tuvo modificaciones y conforme al sobrevuelo de dron, realizado por esta Subprocuraduría, en fecha 21 de febrero de 2024 se constató la existencia de 3 niveles de altura en el mismo, hechos que modificaron la superficie de construcción, área libre y superficie de desplante en el sitio. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre, superficie de desplante y superficie de construcción), y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el uso de suelo y la zonificación aplicable al predio, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Iztacalco. -----
7. Los trabajos de ampliación ejecutados en el predio investigado, incumplieron el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contaron con Registro de Manifestación de Construcción para su ejecución. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar sobre la visita de verificación requerida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, y en su caso instrumentar la visita de verificación en materia de construcción en el predio



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2022-1371-SOT-308

objeto de denuncia, así como imponer de carácter urgente las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México. -----

9. El predio investigado cuenta con dos frentes, uno sobre Calle Playa Mirador y otro sobre Calle Amacuzac, por lo que los trabajos ejecutados consistentes en la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente, así como la incorporación de un cuerpo constructivo con tres niveles de altura, se encuentran dentro del área del predio denunciado. -----
10. Por cuanto hace a la ocupación de un área verde, mediante reconocimiento de hechos de fecha 08 de enero de 2025, se constató sobre el frente ubicado en Calle Amacuzac la existencia de un área de concreto de aproximadamente 3 metros de ancho y 15 metros de largo, por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente Instrumento y de ser el caso, iniciar el procedimiento administrativo que en derecho corresponda. -----

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, al Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

JHM/RDV