



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2022

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 XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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-2021-1728-SOT-379 y acumulados PAOT-2021-4484-SOT-964, PAOT-2021-4532-SOT-976 y PAOT-2021-5349-SOT-1146, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente resolución considerando los siguientes: ----

### ANTECEDENTES

Con fecha 14 de abril y 08 de septiembre de 2021, tres personas denunciantes 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (ampliación de la preexistente) en el predio ubicado en Calle Playa Sur número 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, la cuales fueron admitidas mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.-----

Con fecha 19 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, 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: número de niveles) y construcción (ampliación de la preexistente) en el predio ubicado en Calle Playa Sur número 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de octubre de 2021.-----

Para la atención de las denuncias ciudadanas presentadas, se realizó reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, VI, VII, X y XI, 15 BIS 4 fracción I, 24, 25 fracciones I, III, IV, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379**  
**y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964**  
**PAOT-2021-4532-SOT-976**  
**PAOT-2021-5349-SOT-1146**

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (ampliación de la preexistente), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (área libre), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

Se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y área libre) y construcción (ampliación de la preexistente) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambas para la Ciudad de México y 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 de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, área libre, densidades e intensidades de construcción).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **CB/3/30B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad de fecha 03 de noviembre de 2021, en el predio ubicado en Calle Playa Sur 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, se observó un inmueble preexistente de 3 niveles y sobre la azotea del lado poniente se constató la ampliación del 4 nivel mediante levantamiento de castillos y muros perimetrales; sobre la entrada principal se constataron sellos de clausura con número de expediente IZC/DEAJ/SV/JUDVLRB/CONS/143/2021 de fecha 25 de octubre de 2021, impuestos por la Alcaldía Iztacalco.-----



Sellos de clausura



Construcción



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

En el segundo reconocimiento de hechos de fecha 09 de febrero de 2022, se observó el inmueble conformado por 4 niveles, el último de ellos en proceso de construcción desplantado sobre el costado norte y poniente de la azotea, en planta baja se constataron 3 accesorias y con sellos de clausura en la entrada principal.-----



En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta Procuraduría emitió el **Dictamen Técnico folio PAOT-2022-47-DEDPOT-47** de fecha 22 de febrero de 2022, en el cual se concluye que en el predio se desplanta un inmueble de **4 niveles de altura, el último de ellos en proceso de construcción**; asimismo al predio objeto de investigación es susceptible a la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, **siempre y cuando respete el coeficiente de utilización del suelo (CUS)**, indicado en la zonificación **CB/3/30B**.-----

**Respecto a las densidades e intensidades de construcción**, de conformidad con la normatividad aplicable al predio, para el cálculo de las densidades e intensidades de construcción se aplican las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11 considerando para ello la superficie del predio consultada en el SIG-SEDUVI/CiudadMX correspondiente a **218 m<sup>2</sup>**; por cuanto hace al **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** y el **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)**, en el predio se permite una **superficie máxima de construcción de 457.8 m<sup>2</sup> en 152.6 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 65.4 m<sup>2</sup> de área libre y máximo 2 viviendas en 3 niveles** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----

Asimismo, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 21 de abril de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta al Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro, en específico se utilizó la herramienta "polígono" en el predio objeto de investigación con el fin de obtener un aproximado de la superficie máxima de construcción, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, información que tiene el carácter de documental simple y que se valora en términos del artículo 402





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: -----

**Registro No. 186243, Localización:** Novena Época, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito,

**Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, **Página:** 1306, **Tesis:** V.3o.10 C, **Tesis Aislada, Materia(s):** Civil.

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.** El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

#### TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet o medios electrónicos.-----

Del análisis de los polígonos obtenidos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se obtuvo una cuantificación aproximada de la superficie construida por nivel, así como el área libre del predio objeto de investigación, obteniendo los siguientes resultados: -----

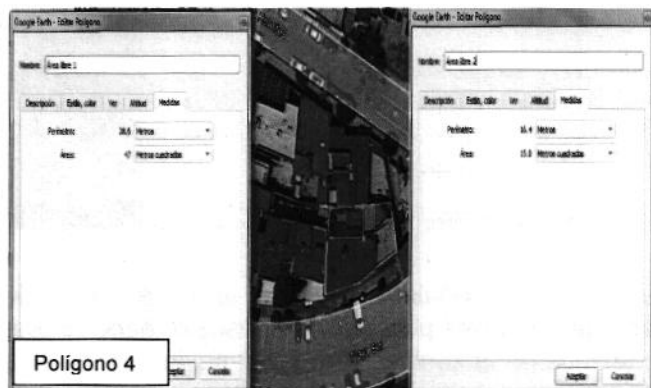
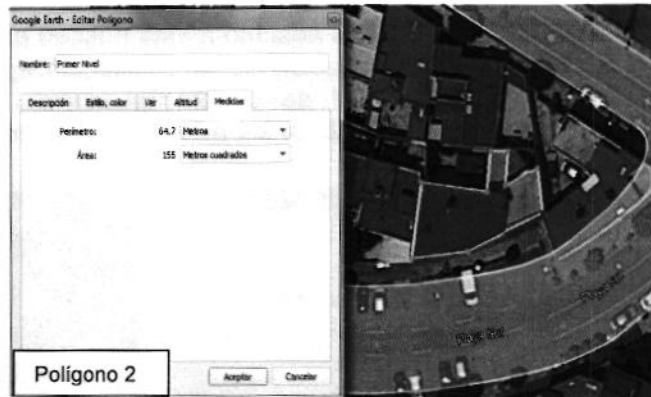
- **Polígono 1.** El predio cuenta con una superficie aproximada de 218 m<sup>2</sup>.
- **Polígono 2.** Superficie aproximada de construcción del primer nivel de 155 m<sup>2</sup>.
- **Polígono 3.** Superficie aproximada de construcción del segundo y tercer nivel 145 m<sup>2</sup> por nivel.
- **Polígono 4.** Superficie aproximada de área libre 62.8 m<sup>2</sup>.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

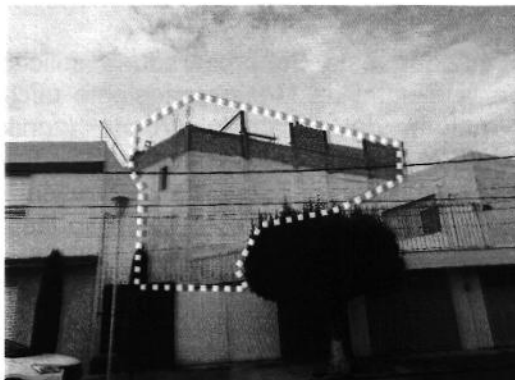
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**



De las cuantificaciones antes descritas se desprende que el inmueble contaba con una **superficie máxima de construcción aproximada de 445 m<sup>2</sup>** en los 3 niveles preexistentes, superficie que se adecua a la intensidad de construcción que le establece el Programa Delegacional de referencia que es de 457.8 m<sup>2</sup>.-----

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se cuenta con imágenes fotográficas del inmueble en las que se observa la parte trasera del predio denunciado donde existía el área libre y sobre la cual se realizaron trabajos construcción consistente en una ampliación conformada por 4 niveles. (Ver imágenes siguientes).-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379**  
**y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964**  
**PAOT-2021-4532-SOT-976**  
**PAOT-2021-5349-SOT-1146**

Por lo anterior, el personal adscrito a esta entidad procedió al análisis y cuantificación de la superficie resultado de los trabajos de ampliación de la edificación ejecuta sobre el área libre y en la azotea del tercer nivel preexistente, para lo cual se generó un nuevo polígono obteniendo como resultado una superficie de construcción aproximada de **373.2 m<sup>2</sup>** como se muestra en la imagen siguiente.-----



Superficie donde se llevaron a cabo trabajos de construcción (ampliación) en área libre de 4 niveles en proceso de construcción.

Primer nivel: 62.8 m<sup>2</sup> -----

2do y 3er nivel: 80.7 m<sup>2</sup> -----

4to nivel: 149 m<sup>2</sup> -----

Superficie total de construcción aproximada: 373.2 m<sup>2</sup>

Es importante señalar al predio le aplica la Norma General de Ordenación número 4 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, hace referencia a que el área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. Asimismo el **área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja** en todo tipo de terreno.-----

Del análisis y cuantificación de los polígonos antes descritos, el inmueble objeto de investigación **se desplanta en la totalidad del predio**, por lo que **no cumple con el 30% de área libre**, y rebasa el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y la superficie máxima de construcción, toda vez que se realizó la ampliación de construcción de 373.2 m<sup>2</sup> aproximadamente; la cual sumada a la superficie de construcción preexiste que es de 445 m<sup>2</sup> aproximadamente, da como resultado una superficie de **818.2 m<sup>2</sup>**, por lo que rebasa en 360.4 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción que es de 457.8 m<sup>2</sup>, **por lo que incumple la zonificación CB/3/30B que le establece el Programa Delegacional de referencia.**-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio **PAOT-05-300/300-5412-2021**, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante) en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes; y valorar en su procedimiento **la demolición de 1 nivel excedente**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

En respuesta a lo solicitado, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa adscrita al Instituto de Verificación Administrativa, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0132/2022, informó que personal especializado en funciones de verificación se constituyó en el inmueble de mérito, el día 17 de enero del año en curso, en donde llevó a cabo una inspección ocular, asentando en el Acta respectiva lo que a la letra indica: ----

"(...)

*"...a) Inmueble de planta baja y dos niveles con fachada color blanco y número visible, en planta baja se observan tres locales comerciales, uno en renta, una estética canina y una cremería, los niveles superiores se observan en algunas partes cubiertos por cortinas en ventanas, por algunos ventanales se puede observar que no hay mobiliario al interior y se observa una persona realizando limpieza, al momento de la inspección no se observaron trabajos de construcción, materiales o trabajadores [...] El inmueble se observa con sellos de Clausura en la puerta principal por parte de la alcaldía Iztacalco...*

(...)" (sic).

Asimismo, esta Subprocuraduría solicito a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio **PAOT-05-300/300-5431-2021**, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Calle Playa Sur número 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, con cuenta catastral 024\_417\_02, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación CB/3/30B por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco.-----

En respuesta a lo anterior, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/419/2022, informó que **no se localizó la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, en donde se acrediten niveles adicionales a los asignados por la zonificación directa**, para el predio de interés.-----

En conclusión, de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, el predio ubicado en Calle Playa Sur 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, existe un inmueble conformado por 4 niveles, 3 preexistentes y el 4° nivel de reciente edificación, resultado de ampliación el cual fue desplantado sobre el área libre, lo cual incumple a la zonificación aplicable **CB/3/30B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno); toda vez que no respeto el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), la superficie máxima de construcción y el porcentaje de área libre que le establece el Programa de referencia.-----

## **2.- En materia de construcción (ampliación)**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, en el predio ubicado en Calle Playa Sur 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, se constató un inmueble de 3 niveles preexistente y la ampliación en la azotea del 4 nivel en proceso de construcción, mismo que se desplanta sobre el costado norte y poniente del inmueble, se observan sellos de clausura en la entrada principal impuestos por la Alcaldía Iztacalco.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se cuenta con imágenes fotográficas en las que se observa la parte trasera del predio objeto de denuncia, **donde existía el área libre y sobre la cual se realizaron trabajos de construcción consistente en una ampliación conformada por 4 niveles.**-----

Con fecha 03 de noviembre de 2021, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó oficio PAOT-05-300/300-2813-2021 en el sitio objeto de denuncia, para que el presunto responsable de los hechos que se investigan realizara las manifestaciones y aportara las pruebas que estimara convenientes.-----

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, presentó un escrito ante esta Subprocuraduría en el que realizó diversas manifestaciones; entre otras, lo que a la letra indica:

"(...)

*En el predio de mi propiedad se generó una ampliación, situación que es equivoca, esto es así ya que las construcciones de niveles y estructura que existen en el predio de mi propiedad datan del año 1965, fecha en que se llevaron a cabo las mismas y desde ese momento bajo total protesta de decir verdad manifiesto que no se ha ejecutado ampliación alguna a las mismas y mucho menos se ha alterado la estructura o niveles de la construcción que nos ocupa, tan es así que los únicos trabajos realizados se ejecutaron en el mes de diciembre de 2020 y enero de 2021, fueron única y exclusivamente en remodelaciones menores del patio trasero, instalaciones de tapiales, pintura instalaciones eléctricas, recubrimientos y acabados en muros, mismos que se ampararon bajo el artículo 62 del Reglamento de Construcciones.*

(...)" (sic)

Asimismo, presentó copia simple de la respuesta al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal ahora Ciudad de México, de fecha 16 de diciembre de 2020; en el que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, se da por enterada de los trabajos a realizar consistentes en: "(...) **REMODELACIÓN DE PATIO TRACERO INSTALACION DE TAPIAL, PINTURA, INSTALACIONES ELECTRICAS Y RECUBRIMIENTO Y ACABADOS EN MUROS** (...)" (sic).-----

En virtud de lo anterior, esta subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio **PAOT-05-300/300-1762-2022**, remitir copia certificada de la respuesta del artículo 62 por parte de la Alcaldía de fecha 16 de diciembre de 2020; toda vez que se constató que se llevan a cabo trabajos de construcción consistentes en la ampliación de 4 niveles sobre área libre y un nivel adicional en la azotea del inmueble preexistente; así también **ante una solicitud del desarrollador y/o propietario del registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su emisión**, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En respuesta a lo solicitado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio AIZT-DGODU/567/2022, informó que el responsable de los hechos denunciados ingresó escrito mediante el cual hace alusión que los trabajos están amparados por el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y **otorgado por esa Alcaldía**, asimismo envió copia certificada de la





**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

documentación solicitada e informó que no se ha recibido por parte del propietario solicitud alguna para regularizar dicha obra, por lo que no se ha emitido autorización respecto al predio de interés.-----

En virtud de lo anterior, esta subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio **PAOT-05-300/300-0940-2022**, recibido en esa Dirección Ejecutiva en fecha 17 de febrero de 2022, informar objeto y alcance de la visita de verificación que motivo la imposición de sellos de clausura bajo el expediente IZC/DEAJ/SV/JUDVLRB/CONS/143/2021 de fecha 25 de octubre de 2021, al predio ubicado en Calle Playa Sur número 34, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, en su caso remitir copia de la resolución administrativa que al efecto haya emitido.-----

Al respecto, esta subprocuraduría hizo reiterativos del oficio mencionado en el párrafo anterior, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficios **PAOT-05-300/300-1765-2022 y PAOT-05-300/300-3505-2022** recibidos en esa Dirección Ejecutiva en fecha 15 de marzo y 02 de mayo ambas del presente año; mediante los cuales también **se le solicitó instrumentar el procedimiento administrativo de reposición de sellos a efecto de hacer efectivo el estado de clausura, e iniciar las acciones legales correspondientes, toda vez que se continua con los trabajos de construcción**; así también valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, considerando **la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, requerimiento que no fue desahogado a la emisión de la presente resolución.**-----

En conclusión, los trabajos de construcción que se llevaron a cabo en el predio objeto de investigación consistente en la ampliación de 4 niveles sobre el área libre y en la azotea del 3er nivel del inmueble preexistente, **no se apegan a lo manifestado por la persona denunciada mediante el escrito ingresado a la Alcaldía, para ejecutar trabajos de obra menor de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**; por lo que debió tramitar Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de los trabajos realizados; no se cuenta con antecedente ante la Alcaldía Iztacalco de trámite de dicho registro, lo cual fue corroborado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa circunscripción territorial, por lo que existe incumplimiento al artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación, se constató trabajos de construcción consistentes en la **ampliación del 4 nivel** en la azotea del inmueble preexistente, así como **sellos de clausura** impuestos por parte de la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379  
y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964  
PAOT-2021-4532-SOT-976  
PAOT-2021-5349-SOT-1146**

2. De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se cuenta con imágenes fotográficas de la parte trasera del predio **donde existía área libre y sobre la cual se desplanto la edificación (ampliación) consistente en la ampliación de construcción conformada por 4 niveles, por lo que el predio no cuenta con área libre.**-----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, establece que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación, **CB/3/30B (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).**-----
4. La Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación, **no se cuenta con Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, que le acredite niveles adicionales a los asignados por la zonificación que le establece el Programa Delegacional de referencia.**-----
5. Del análisis y cuantificación de los polígonos generados por personal adscrito a esta Procuraduría, el inmueble objeto de investigación **rebasa en 1 nivel, no cumple con el 30% de área libre ya que se desplanta en la totalidad del predio, se realizó la ampliación de construcción de 373.2 m<sup>2</sup> aproximadamente, que sumada a la superficie de construcción preexiste de 445 m<sup>2</sup> aproximadamente, se tiene una superficie total de construcción de 818.2 m<sup>2</sup> aproximadamente, por lo que rebasa en 360.4 m<sup>2</sup> la superficie máxima de construcción que es de 457.8 m<sup>2</sup>; por lo que se incumple la zonificación CB/3/30B que le establece el Programa Delegacional en comento.**-----
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), por cuanto hace que se cumpla con las los niveles, porcentaje de área libre, las densidades e intensidades de construcción, en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de cautelares y sanciones que conforme a derecho corresponda, considerando en su procedimiento la demolición del nivel excedente y se cumpla con el 30% del área libre, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
7. Los trabajos de construcción (ampliación) que se llevan a cabo en el predio objeto de investigación, **no corresponden a lo que estable el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no son trabajos de obra menor; por lo que se incumple el artículo 47 del Reglamento en mención, respecto a contar con Manifestación de Construcción.**-----
8. En el inmueble objeto de investigación **prevalece el estado de clausura impuesto por la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco bajo el expediente IZC/DEAJ/SV/JUDVLRB/CONS/143/2021; sin embargo los trabajos de obra continúan por lo que corresponde a dicha Dirección Ejecutiva, instrumentar procedimiento administrativo de reposición de sellos, a efecto de hacer efectivo el estado de clausura, considerar en su procedimiento la demolición del nivel y superficie de construcción excedente, así también iniciar las acciones legales correspondientes; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.**-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2021-1728-SOT-379**  
**y acumulado PAOT-2021-4484-SOT-964**  
**PAOT-2021-4532-SOT-976**  
**PAOT-2021-5349-SOT-1146**

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

-----**RESUELVE**-----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los fines 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.-----

GP/BASC

100

100