



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 JUN 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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-2021-3116-SOT-682**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Cerrada San Marcos número 8, Colonia Estado de Veracruz, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y 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, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

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. -----

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: número de niveles) y construcción (obra nueva), como lo son; la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al predio ubicado en Cerrada San Marcos número 8, Colonia Estado de Veracruz, Alcaldía Iztapalapa le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno). -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Procuraduría realizó un primer reconocimiento de los hechos denunciados en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, diligencia de la que se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, el cual se encuentra totalmente terminado y habitado. No obstante lo anterior, en la parte posterior (costado norte del predio) se observa un segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en obra negra, con vanos para ventanas en 3 de sus fachadas; al momento de la diligencia, no se observaron trabajos de obra. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio PAOT-05-300/300-02455-2022 de fecha 30 de marzo de 2022, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio en comento en donde se acrediten



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

niveles adicionales a los asignados en la zonificación establecida en la norma vigente, es decir, la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno), en su caso remitir copia certificada de los mismos. -----

En ese sentido, la Dirección mencionada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1394/2022 de fecha 09 de mayo de 2022, que de la búsqueda en su archivo no se localizó antecede alguno para el predio en comento. -----

Aunado a lo anterior, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-08307-2022 de fecha 22 de septiembre de 2022 a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) al predio objeto de la presente investigación así como considerar en la substanciación de su procedimiento, la contravención a la zonificación aplicable al inmueble en comento, las sanciones procedentes y 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. -----

En ese tenor, la Dirección antes citada, informó mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2071/2022 de fecha 25 de octubre de 2022, que Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a dicho Instituto, en fecha 12 de octubre de 2022 inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, mismo que se encuentra en substanciación. -----

Por otra parte, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa mediante oficio PAOT-05-300/300-003555-2022 de fecha 02 de mayo de 2022, informar si el predio objeto de la presente investigación cuenta con las documentales que amparen la legalidad de los trabajos que se ejecutan en el mismo, y de ser el caso, se sirva hacer de conocimiento a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía antes mencionada, a efecto de que instrumente procedimiento de verificación e imponga las medidas de seguridad y sanciones que a derecho correspondan. -----

En ese sentido, la Dirección mencionada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio LCPCSRODU/2080/2022 de fecha 29 de Junio de 2022, que de la búsqueda en su archivo, no obra antecedente alguno respecto del inmueble de mérito. Asimismo informó que mediante oficio SLUS/195/2022 de fecha 22 de junio de 2022, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación al inmueble objeto de la presente investigación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la multicitada Dirección, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, del inmueble objeto de denuncia, 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 al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, de conformidad en el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; no obstante lo anterior, a la fecha de emisión del presente instrumento, no se cuenta con respuesta a dicha solicitud. --

En el mismo orden de ideas, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa mediante oficio PAOT-05-300/300-008614-2022 de fecha 10 de octubre de 2022, instrumentar visita de verificación en materia construcción (obra nueva) al predio que nos ocupa e imponer las medidas y sanciones procedentes; así como valorar en su procedimiento, la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, mediante oficio SVR/2197/2022 de fecha 21 de octubre de 2022, la Dirección antes citada, informó que en fecha 27 de junio de 2022 se emitió orden de visita de verificación DGJ/SRV/VV/OB/1093/2022, la cual no se ejecutó debido a que el personal especializado en funciones de verificación no localizó en predio de mérito; asimismo mediante oficio SVR/2188/2022 de fecha 20 de octubre de 2022, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía en mención, emitir nueva orden de visita a efecto de verificar los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio en comento. -----

Por otra parte, esta Entidad solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10213-2022 de fecha 23 de noviembre de 2022, a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, realizar la búsqueda del folio real del inmueble en comento y proceder a su custodia hasta en tanto se desvirtúen los incumplimientos a la zonificación aplicable. -----

En ese sentido, la Dirección mencionada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio RPPC/DG/DJ/SCA/4118/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, que no localizó antecedente registral alguno, por lo que para estar en condiciones de localizar el folio real correspondiente al inmueble de mérito, indicó solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, información gráfica como lo es el plano manzanero, especificando lote y manzana, sector, número oficial, denominación del predio y una vez se cuente con dicha información, reingresar la petición a dicha Dirección. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-000366-2022 de fecha 19 de enero de 2023, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionar copia simple del plano manzanero, especificando lote y manzana, sector y/o denominación del predio en comento, en el que también se indiquen las dimensiones del predio y de la vía pública frente a este. -----

En ese tenor, la Dirección antes citada, informó mediante oficio SEDUVI/DGPU/DCT/00941/2023 de fecha 31 de enero de 2023, que de la búsqueda en su archivo, localizó el antecedente del plano de lotificación número 1155-XIX, Eco. 309, de fecha junio de 1981, Predio "El Cerrito" ubicado en el Cerro de la Estrella, Delegación Iztapalapa (hoy Alcaldía), emitido por la Dirección de Recursos Territoriales, del entonces Departamento del Distrito Federal, en el cual se gráfica el predio de interés como el lote 5 de la manzana s/n y envió copia simple del mismo. -----

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-11201-2023 de fecha 24 de octubre de 2023, esta Entidad solicitó nuevamente a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, realizar la búsqueda y custodia del folio real del inmueble objeto de investigación, en tanto el representante legal y/o propietario del predio acredite el cumplimiento de la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztapalapa; asimismo se anexó el plano antes referido. -----

En ese sentido, la Dirección mencionada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio RPPC/DG/DJ/2968/2023 de fecha 01 de noviembre de 2023, que de la búsqueda en su archivo, mediante memorándum RPPC/DARC/3442/2023 de fecha 30 de octubre de 2023, el Director de Acervos Registrales y certificados informó lo siguiente: -----

"(...)

*Sobre el particular y de conformidad a lo solicitado, se informa que después de realizar la búsqueda a través de los medios electrónicos y controles con los que cuenta esta Dirección, **no se localizó** antecedente registral o folio real para el predio solicitado, lo anterior no se traduce que el inmueble carezca de registro, toda vez que pudiera estar inmerso en una superficie mayor o bien estar registrado con otra denominación, por lo que se estima pertinente **precisar y proporcionar mayores elementos** como: Cuenta Catastral y Posible Titular Registral.." (sic) (...)" -----*

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó nuevamente mediante oficio PAOT-05-300/300-12578-2023 de fecha 21 de noviembre de 2023, a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, realizar búsqueda y custodia del folio real del inmueble que nos ocupa, para lo cual se anexó el plano de lotificación número 1155-XIX, -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

Eco. 309, de fecha junio de 1981 proporcionado por la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como croquis de localización e imagen fotográfica del inmueble de mérito. -----

En consecuencia, la Dirección mencionada en el párrafo que antecede, informó mediante oficio RPPC/DG/DJ/3197/2023 de fecha 05 de diciembre de 2023, que en virtud de que no se refiere folio real, se realizó una búsqueda en su archivo y mediante memorándum RPPC/DARC/3815/2023 de fecha 01 de diciembre de 2023, el Director de Acervos Registrales y certificados informó que se estima pertinente precisar y proporcionar mayores elementos como: Lote, Manzana y Posible Titular Registral. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, se da cuenta que los trabajos de construcción, consistentes en obra nueva, **rebasan en 1 nivel** la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Cerro de la Estrella perteneciente al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, es decir **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno), asimismo no cuenta con documentales que amparen la legalidad de los mismos, lo cual contraviene los artículos 47, 51 apartado I y 52 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establecen que el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma; así como los artículos 43 y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano que establecen que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de dicha Ley, entre otras las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano como lo es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. -----

En consecuencia, y toda vez que no se cuenta con los elementos suficientes para localizar el folio real, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como valorar en su caso, en la substanciación de su procedimiento, la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia; y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----

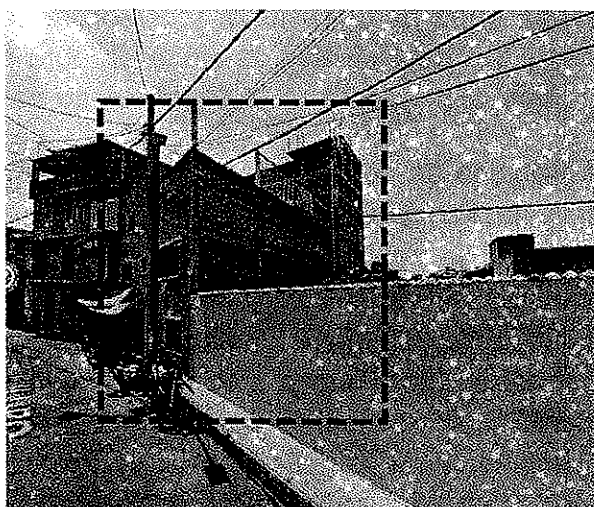
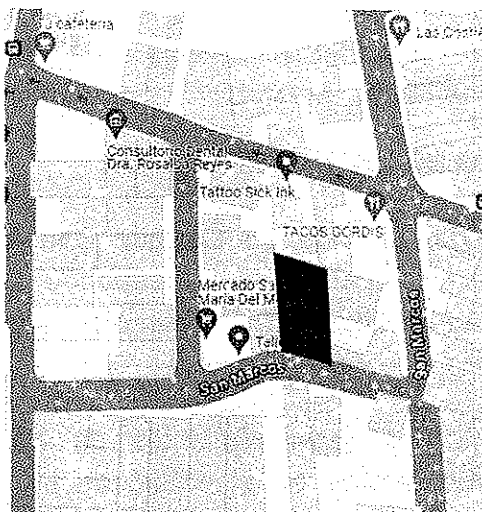
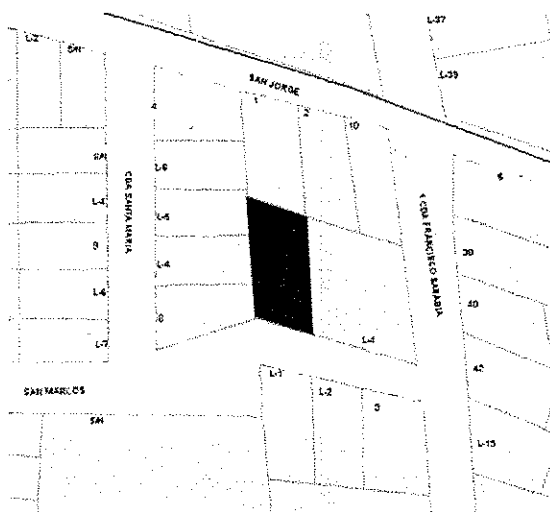


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

En este sentido para que la referida Dirección cuente con elementos para atender dicha solicitud, se agrega al presente instrumento el croquis de localización del inmueble investigado:



[Firma manuscrita]

Croquis de localización

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de la visita de verificación, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en la materia correspondiente y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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 Cerrada San Marcos número 8, Colonia Estado de Veracruz, Alcaldía Iztapalapa le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100.0 m² de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles de altura, el cual se encuentra totalmente terminado y habitado. No obstante lo anterior, en la parte posterior (costado norte del predio) se observa un segundo cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en obra negra, con vanos para ventanas en 3 de sus fachadas; al momento de la diligencia, no se observaron trabajos de obra. -----
3. Los trabajos de construcción, consistentes en obra nueva no contaron con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Iztapalapa, asimismo rebasan en 1 nivel la zonificación aplicable, no obstante toda vez que no se cuenta con los elementos suficientes para localizar el folio real, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como valorar en su caso, en la substanciación de su procedimiento, la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia; y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar a esta Subprocuraduría, el resultado de la visita de verificación, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en la materia correspondiente y enviar copia certificada del acta levantada durante la visita así como de la Resolución Administrativa emitida al efecto. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-3116-SOT-682

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

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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y al 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/FACT/ARV

