



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 JUL 2017**

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-739-SOT-312, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de marzo de 2017, 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 materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), por la obra que se realiza en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, 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, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

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)

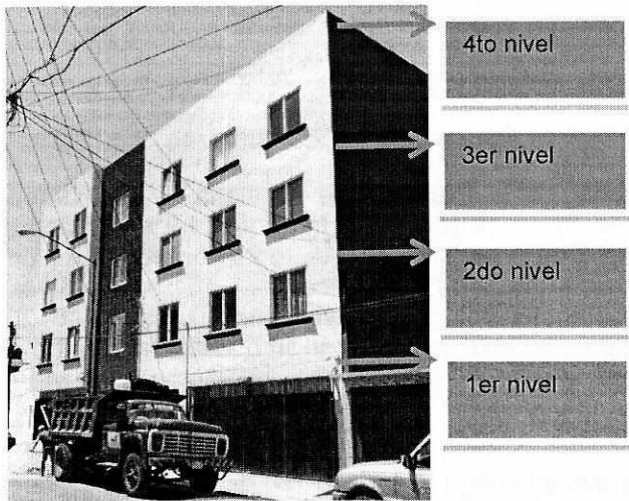
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, se constató la existencia de un inmueble constituido de 4 niveles, observándose actividades de construcción en etapa de acabados, no se constató letrero con los datos de la obra. Es de señalar que el citado inmueble se encuentra parcialmente habitado. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-739-SOT-312



En la imagen se observa un inmueble constituido de 4 niveles, no se observó letrero con los datos de la obra.

Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 30 de marzo de 2017

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-397-DEDPOT-283 de fecha 10 de abril de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²), toda vez que sobrepasa la misma en un nivel de altura. --

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-3359-2017 de fecha 11 de abril de 2017, se solicitó 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, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), al predio objeto de denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, no se apeg a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Módulo 202, Piso 5
Cal. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5255 0780 ext. 13330 y 13321
Página 2 de 4



2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. -----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa ordenó visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) con número de procedimiento CVR/VV/OB/0650/2017 en fecha 29 de mayo de 2017, sin embargo fue inejecutada por oposición. No obstante mencionó que se programaría nueva visita de verificación. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, se realizó la construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5353-2017 de fecha 23 de junio de 2017. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización del inmueble objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5373-2017 de fecha 23 de junio de 2017. -----

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, 90 fracción X y 94 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, se constató la existencia de un inmueble constituido de 4 niveles, observándose actividades de construcción en etapa de acabados, no se constató letrero con los datos de la obra. Es de señalar que el citado inmueble se encuentra parcialmente habitado. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa le aplica la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²), por lo que, al contar con 4 niveles de altura, rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble -----





EXPEDIENTE: PAOT-2017-739-SOT-312

objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3359-2017 de fecha 11 de abril de 2017. -----

4. La obra no contó con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5353-2017 de fecha 23 de junio de 2017. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra ubicada en calle Sur 73 A número 222, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Iztapalapa y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/MBC/BC

