

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 AGO 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 XII, 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 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-2017-1266-SOT-548, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha cinco de mayo de dos mil diecisiete, 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, denuncia ante esta Institución, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Sonora número 20, colonia Aculco, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de dieciséis de mayo de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron 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, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 y conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, 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,



Expediente: PAOT-2017-1266-SOT-548

densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una construcción de **5 niveles** de altura en obra negra, desplantados en 2 cuerpos constructivos, con un avance del 80%, sin área libre, ni letrero con los datos de la obra. -----

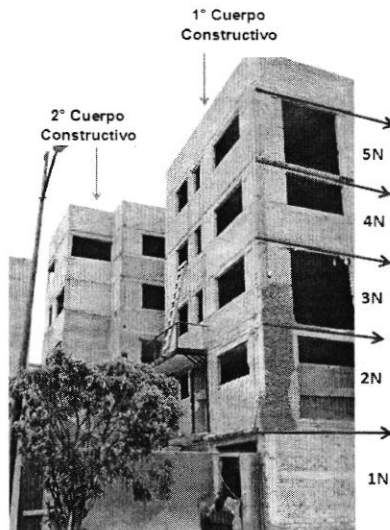


Imagen: PAOT RH 17/05/ 17

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante escrito presentado en fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, manifestó que no existe obra nueva sino una construcción existente de 19 años de antigüedad con un uso mixto, conforme al formato de pago del impuesto predial de la Secretaría de Finanzas. -----

En este sentido, conforme a lo establecido en la tesis con número de registro 186243 de la novena época del Tribunal Colegiado de Circuito, del Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2012, Página 1306, Tesis: V.3o.10C, misma que señala que tiene valor probatorio la información proveniente de internet, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta vía electrónica al sistema Google Earth y con ayuda de herramientas de *Street view*, se localizó imagen aérea y de pie de la calle del inmueble de referencia de fecha septiembre de 2014, en la que se aprecia la existencia de un cuerpo constructivo de 2 niveles de construcción. -----

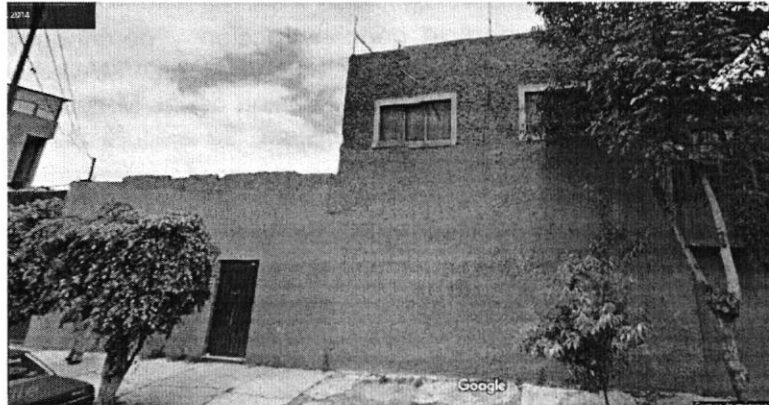


Imagen: Google Earth septiembre 2014

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-579-DEDPOT-399, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Sonora número 20 y/o Soladores número 20, Colonia Aculco, Delegación Iztapalapa con número de cuenta catastral 147_454_30, se concluye lo siguiente:

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).*
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).*
- Existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa, los cuales no son aplicables al predio referido.*
- Existen restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, de acuerdo a la superficie del predio (500 m²), por lo que únicamente se permiten 5 viviendas.*
- Durante el reconocimiento de hechos, se constató que en el predio de mérito se realizaron trabajos de construcción de hasta el momento 5 niveles, sin observar área libre ni restricciones.*
- La obra que se ejecuta en el predio, excede en 2 niveles la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, no se observa área libre ni restricciones (...)"*

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo

urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho corresponda; mediante oficio INVEADF/DVMAC/6608/2017 de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que en fecha veinticuatro de julio de dos mil diecisiete, se ejecutó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2209/2017. -----

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, que certifique la construcción de 5 niveles. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción ubicada en el predio objeto de investigación, **rebasa en 2 niveles la zonificación** que la asigna la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 m²) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2209/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una construcción de **5 niveles** de altura en obra negra, desplantados en 2 cuerpos constructivos, con un avance del 80%, sin área libre, ni letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante escrito presentado en fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, manifestó que el predio en comento se apegó al Programa de Regularización Territorial del Departamento del entonces Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el cinco de abril de mil novecientos ochenta y nueve, por lo que se regularizó el predio sin necesidad de licencia de construcción o aviso o manifestación, sin que presentara Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por lo anterior, es de señalar que de las documentales presentadas en el escrito antes señalado, se desprende copia simple de la escritura pública de 177,726 de fecha quince de julio de dos mil trece, la cual refiere que el predio se regularizó mediante primer testimonio inscrito el treinta de julio de mil novecientos noventa y dos, en apegó al Programa de Regularización Territorial del departamento del entonces Distrito Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el cinco de abril de mil



Expediente: PAOT-2017-1266-SOT-548

novecientos ochenta y nueve, por lo que dicho Acuerdo no es el instrumento idóneo para acreditar la legalidad de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio motivo de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; **sin respuesta.** -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar una evaluación en materia de protección civil en relación con la seguridad estructural del predio objeto de denuncia; **sin respuesta.** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que presentadas por una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, se tiene que **no cuenta con Registro Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta.** -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, valorar la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar una evaluación en materia de protección civil en relación con la seguridad estructural del predio objeto de denuncia a efecto de determina si representa un riesgo para las personas y sus bienes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en calle Sonora número 20, colonia Aculco, Delegación Iztapalapa, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 m²). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en proceso en **5 niveles** de altura en obra negra, desplantados en 2 cuerpos constructivos, con un avance del 80%, sin área libre, ni letrero con los datos de la obra.-----
3. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, que certifique la construcción de 5 niveles. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2209/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. La obra edificada no cuenta con Registro Manifestación de Construcción, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, valorar la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar una evaluación en materia de protección civil en relación con la seguridad estructural del predio objeto de denuncia a efecto de determina si representa un riesgo para las personas y sus bienes. -----

Expediente: PAOT-2017-1266-SOT-548

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica y de Gobierno, así como Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la delegación Iztapalapa, 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.-----



EMG/ICP/EBP



