

**Expediente: PAOT-2017-2312-SOT-954
y acumulado PAOT-2018-481-SOT-193**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 FEB 2018

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-2017-2312-SOT-954 y acumulado PAOT-2018-481-SOT-193, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Oriente 160 número 974, Colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de agosto de 2017.-----

Asimismo, con fecha 07 de febrero de 2018, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Oriente 160 número 974, Colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de febrero de 2018.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 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), en materia de construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----

**Expediente: PAOT-2017-2312-SOT-954
y acumulado PAOT-2018-481-SOT-193**

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 Avenida Oriente 160 número 974, Colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa, se constataron dos cuerpos constructivos de tres niveles de altura, con un avance de obra de un 90% aproximadamente, cuenta con letrero de obra visible.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z: en la que el número de vivienda factible, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entra la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016, el cual se apega a la zonificación señalada en el párrafo anterior.-----

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta
H 3/40/Z	300 m ²	180 m ² (60%)	120 m ² (40%)	540 m ²	3

En virtud de lo anterior, las actividades de obra en el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Oriente 160 número 974, Colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa, se constataron dos cuerpos constructivos de tres niveles de altura, con un avance de obra de un 90% aproximadamente, cuenta con letrero de obra visible.-----

**Expediente: PAOT-2017-2312-SOT-954
y acumulado PAOT-2018-481-SOT-193**

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FITB-048-2016, RIB-048-2016, con fecha de recepción 15 de diciembre de 2016 y vigente al 15 de diciembre de 2019, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016, para un proyecto consistente en: -----

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa	Certificado Folio 67740-151MOHI16	Registro de Manifestación de Construcción folio FITB-048-2016, RIB-048-2016
Zonificación	H 3/40/Z	H 3/40/Z	H 3/40/Z
Superficie del Terreno	300 m ²	300 m ²	300 m ²
Superficie de desplante	180 m ² (60%)	180 m ² (60%)	176.34 m ² (58.78%)
Área libre	120 m ² (40%)	120 m ² (40%)	123.66 m ² (41.22%)
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	540 m ²	540 m ²	539.94 m ²
Niveles sobre banquetta	3	3	3
Vivienda	Número de vivienda que indique el proyecto	Número de vivienda que indique el proyecto	11

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FITB-048-2016, RIB-048-2016 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016, el cual certifica la zonificación H 3/40/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z: en la que el número de vivienda factible, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entra la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en tal razón lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FITB-048-2016, RIB-048-2016, se apeg a lo establecido

**Expediente: PAOT-2017-2312-SOT-954
y acumulado PAOT-2018-481-SOT-193**

en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016 aplicable al presente caso.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Oriente 160 número 974, Colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FITB-048-2016, RIB-048-2016, para la ejecución de una obra nueva para 11 viviendas, en 3 niveles, en una superficie máxima de construcción de 539.94 m² s.n.b, área libre de 123.66 m² correspondiente al 41.22%, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016.-----

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 Avenida Oriente 160 número 974, Colonia Unidad Modelo, Delegación Iztapalapa, se constataron dos cuerpos constructivos de tres niveles de altura, con un avance de obra de un 90% aproximadamente, cuenta con letrero de obra visible.-----
2. Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/40/Z (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z: en la que el número de vivienda factible, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entra la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, el cual cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016 mismo que se apega a la zonificación referida.-----
3. El predio motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FITB-048-2016, RIB-048-2016 con fecha de recepción 15 de diciembre de 2016 y vigente al 15 de diciembre de 2019, para la ejecución de una obra nueva para 11 viviendas, en 3 niveles, en una superficie máxima de construcción de 539.94 m² s.n.b, área libre de 123.66 m² correspondiente al 41.22%, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67740-151MOHI16, expedido el 11 de octubre de 2016.-----

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. -----

**Expediente: PAOT-2017-2312-SOT-954
y acumulado PAOT-2018-481-SOT-193**

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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.-----



JELN/MBG/ADMP