RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2014 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-87-SOT-36, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de enero de 2013, dos persona que en apego al artículo 28 fracción I y 39 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta institución "(...) *en el predio ubicado en Playa Langosta num. 289 (...) Colonia Reforma Iztaccihuatl Sur (...) Delegación Iztacalco, iniciaron los trabajos de limpieza del terreno, así como la demolición de una barda y un cuarto que se encontraba en el predio, hechos de los que se desconoce si contaban con los permisos necesarios (...) se presume que la construcción contraviene el uso de suelo (...)*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 24 de enero de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano, construcción, demolición y disposición de residuos sólidos de manejo especial, por los trabajos que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Playa Langosta número 289, Reforma Iztaccihuatl Sur, Delegación Iztacalco; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias del Ordenamiento Territorial bajo el número de expediente PAOT-2013-87-SOT-36; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 28 de enero de 2013, mediante cédula de notificación. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO de los acuerdos referidos en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público el reconocimiento de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando el acta circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de enero de 2013: ----------

> "(...) *se observa el predio delimitado con tapiales a base de lámina (...) la obra se encuentra en la etapa de colocación de cimbra para un segundo nivel, así como cadenas que se proyectan hacia la construcción de un nivel más. Se observa un letrero con los datos de la obra: "GARA CONSTRUCCIONES, Domicilio: Playa Langosta, No. 289, Col. Reforma Iztaccihuatl, Delegación Iztacalco, C.P. 08840, Uso de Suelo: Folio No.: 13044-181SABE12, Licencia de Construcción Folio: F12T-0043-12, Registro de Manifestación Tipo B: RIZTB004312, DRO: Registro No.1306 (...) se observan aproximadamente seis trabajadores con casco y chaleco protector al interior del predio (...) no se observa obstrucción a la vía pública ni residuos sólidos de manejo especial ni urbano frente al predio referido (...)*". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de febrero de 2013: ----------

"(...) *se observa un inmueble en obra negra, compuesto por tres niveles, observando en el último, la colocación de polines para el inicio de la construcción del cuarto nivel. A partir del segundo y tercer nivel, la obra sobresale del alineamiento en una distancia aproximada de 80 cm. Dicha banqueta tiene un ancho aproximado de 1 metro. La separación de colindancias entre los predios adyacentes ubicados al norte y al sur del predio objeto de denuncia es de una distancia aproximada de 10 cm* (...) *las personas que se encuentran al interior, no se encuentran laborando* (...) *no se observa disposición inadecuada de residuos sólidos de manejo especial (cascajo)* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de mayo de 2013: ----------

"(...) *se observa un inmueble en obra negra, compuesto por tres niveles, el primer nivel se encuentra tapado con lamina sostenida con polines y un zaguán negro sobre los cuales se observan 6 sellos de clausura por parte de la Delegación Iztacalco, de fecha 06 de mayo del 2013 con numero de procedimiento "IZC/DGJG/SVR/CONS/058/2013". En el segundo nivel se encuentra tapado con madera por lo que no se puede ver al interior de dicha obra. En el tercer nivel se observa cimbra de madera preparada para el estendido de varillas, en algunas partes se puede observar algunas varillas sobre la cimbra. La construcción se desarrolla a base de losa macica de concreto armado, los muros de tabicón hueco* (...) *las losas de entrepiso se observan flechadas al igual que los muros de colindancia presentan deformaciones. Dicho inmueble cuenta con separación a colindancias entre los predios aledaños* (...) *de aproximadamente de 10 cm de separación de cada lado. Al momento de la realización de la diligencia, no se observa a persona alguna al interior del inmueble* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de mayo de 2013: ----------

"(...) *se observan sellos de SUSPENSIÓN como MEDIDA DE SEGURIDAD, impuestos por la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, el 08 de mayo de 2013, bajo el número de procedimiento SPCDF/DJ/MC-0012* (...)". ----------

Requerimientos de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/310-74-2013, de fecha 21 de enero de 2013, al Director Responsable de Obra, Encargado, Poseedor y/o Propietario del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 19 de febrero de 2013, presentado en esta Subprocuraduría el 21 del mismo mes y año, quien no señaló la calidad con la que se ostentaba, atendió el requerimiento entregando, entre otras, las siguientes documentales en copia simple. ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RIZTB-0043-12, con fecha de recepción 13 de noviembre de 2012 y fecha de vencimiento 13 de noviembre de 2014, para la construcción de 12 viviendas en 5 niveles, en una superficie total por construir de 820 m², de los cuales 164.50 m² corresponden a 09 cajones de estacionamiento cubierto, proporcionando un área libre de 45.50 m², correspondiente al 22.75% de la superficie del predio. ----------

2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 202, de fecha de expedición 15 de mayo de 2012.----------

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12, de fecha 16 de mayo de 2012, el cual certifica que al predio le aplica la zonificación H3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" (Baja) una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). Así mismo, por localizarse en el primer territorio, área delimitada dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa H5/20 (Habitacional, 5 niveles

máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010; en donde se permite el uso de suelo para la construcción de 12 viviendas en una superficie de construcción de 820 m². ----------

4. Dos Planos Arquitectónicos, con Nomenclatura A-01 y A-02, correspondientes a Planta Baja y Planta Tipo, Azotea, Corte y Fachada, bajo el registro RIZYB-0043-12. ----------
5. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. ----------
6. Dictamen de Factibilidad Servicios 13678/12, oficio DESU/1032720/2012 0859, de fecha 21 de junio de 2012. ----------
7. Aprobación del Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial con número de oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1069008/2012, de fecha 06 de diciembre de 2012. ----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-* (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada al SIG y de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco; se constató que al inmueble le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" (Baja) una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno). ----------

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.- (of. PAOT-05-300/300-0437-2013, de fechas 13 de febrero de 2013). Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12; Corrida Financiera; Constancia Provisional de Reducciones Fiscales; informe si se valoró el grado de riesgo geológico en que se encuentra la Colonia Reforma Iztaccihuatl Sur, de conformidad con el Programa Delegacional, para la emisión de dicho certificado, mencionando las medidas que el desarrollador implementará para mitigar el mismo. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/2799/2013, de fecha 19 de febrero de 2013, informó en sentido positivo respecto al certificado de uso de suelo y la Corrida Financiera, enviando copia certificada de ambos; así mismo informa en sentido negativo respecto de la Constancia Provisional de Reducciones Fiscales y respecto a la valoración del riesgo geológico, toda vez que "(...) *no existe alguna normatividad aplicable que indique lo referente al riesgo geológico en la Colonia Reforma Iztaccihuatl, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco vigente* (...)", sugiriendo dirigir la petición referente a las medidas a implementar para mitigar el riesgo a la Secretaría de Protección Civil y a la Secretaría del Medio Ambiente, ambas del Distrito Federal. ----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco.- (of. PAOT-05-300/300-0438-2013, de fecha 13 de febrero de 2013, y PAOT-05-300/300-1214-2013, de fecha 04 de abril de 2013). Registro de Manifestación de Construcción; planos arquitectónicos; memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; constancia de alineamiento y/o número oficial; constancia provisional de reducciones fiscales; dictamen de factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos; licencia de construcción especial en su modalidad de demolición; así como gestionar el inicio del procedimiento de revocación del registro toda vez que se encontraron incumplimientos a las Normas Técnicas del Proyecto Arquitectónico por cuanto hace al número de cajones de estacionamiento, las dimensiones de los balcones y las instalaciones permitidas en la azotea. Mediante oficio DDUL/147/2013, de fecha 8 de abril de 2013, informó en sentido positivo respecto de las documentales referidas, a excepción de la constancia provisional de reducciones fiscales, sin poder remitir

copia de las mismas por estar restringidos respecto al volumen de copias, pero indica que personal de esta Procuraduría podrá consultar dicho expediente. ----------

En razón de lo anterior, en fecha 09 de mayo de 2013, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las instalaciones de esa Dirección General, realizando la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción en comento, obteniendo copia simple de las documentales que resultaron relevantes para la presente investigación, mismos que obran en el expediente al rubro citado. -------

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaria del Medio Ambiente del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0439-2013 de fecha 13 de febrero de 2013). Aviso de demolición y Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Manejo Especial. Sin respuesta. ----------

A la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-440-2013 de fecha 13 de febrero de 2013). Dictamen de Factibilidad de Dotación de Servicios Hidráulicos de Agua Potable, Agua Residual Tratada y Drenaje; con independencia de lo anterior, señale si se cuenta con la factibilidad para suministrar el servicio de agua potable y drenaje a 12 viviendas. Mediante oficio GDF-SAM-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1010499/2013, de fecha 01 de marzo del 2013, informa en sentido positivo, emitiendo Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACM F-0587/12, DESU/1032720/2012, folio 0859, de fecha 21 de junio de 2012. ----------

A la Dirección General de Prevención de la Secretaria de Protección Civil del Distrito Federal .- (of. PAOT-05-300/300-0857-2013 de fecha 11 de marzo de 2013). Estudio relativo a la situación de riesgo geológico de la colonia Reforma Iztaccihuatl y opinión técnica respecto al grado de riesgo geológico en que se encuentra dicha colonia, por encontrarse en una zona lacustre y sobre dos fallas geológicas, específicamente en relación con los efectos adversos que podría causar al subsuelo la construcción de inmuebles que exceden los 5 niveles de altura. Sin respuesta. ----------

Sin embargo, esta Subprocuraduría recibió copia de conocimiento del oficio SPC/SCPPP/DGP/1090/2013, de fecha 18 de abril de 2013, emitido por esa Dirección General y dirigido a la Jefatura Delegacional en Iztacalco, a través del cual informa que como resultado de la revisión técnica ocular realizada a la obra denunciada, en su opinión técnica, ésta se considera de **Alto Riesgo**. ----------

A la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco.- (of PAOT-05-300/300-1215-2013 de fecha 04 de abril de 2013). Visita de verificación administrativa en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad que conforme a Derecho procedan, e iniciar el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra nueva folio FIZT-0043-12. Mediante oficios ICZ/DGJGYPC/SVR/42/2013 y ICZ/DGJGYPC/SVR/43/2013, ambos de fecha 11 de junio del 2013, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Dirección General informa que "(...) *el procedimiento administrativo instaurado a la construcción se encuentra en procedimiento en el Tribunal Contencioso y Administrativo del Distrito Federal, situación por la que no se puede proporcionar información, ni copias de dicho expediente, en apego al Art. 37 Fracción VIII de la Ley de Transparencia y acceso a la Información Pública* (...)". ----------

Actuaciones adicionales de la Subprocuraduría

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-1703-2013, PAOT-05-300/300-1704-2013, PAOT-05-300/300-1705-2013, y PAOT-05-300/300-1706-2013, todos de fecha 10 de mayo de 2013, se solicitó a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y de Protección Civil de la Delegación Iztacalco, a la Dirección General de Prevención y la Dirección Jurídica, ambas de la Secretaría de Protección Civil, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, respectivamente, su participación en una mesa de trabajo interinstitucional a celebrarse el día 15 de mayo del 2013, con el fin de establecer acuerdos que conlleven a erradicar la problemática denunciada; asistiendo a dicha evento únicamente personal adscrito a la Dirección

General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal; quienes proporcionaron copia simple del Estudio Geofísico de "Detección de Zonas de Riesgo en la Delegación Iztacalco, Distrito Federal", emitido por integrantes del Instituto de Geofísica y de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México (diciembre de 2010).----------

Actuaciones de la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad

Con fundamento en los artículos 2, 5 fracción XX, 10 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 51 fracción XII de su Reglamento, en aras de representar el interés legítimo de los habitantes del Distrito Federal, en defensa de su derecho a disfrutar de un ambiente y un ordenamiento territorial adecuados para su desarrollo, salud y bienestar, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, como representante de esta Entidad, fue emplazada a juicio como tercero interesado ante el Tribual de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, dentro del juicio de lesividad número III-60009/2013 promovido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12, de fecha de expedición 16 de mayo de 2012, así como del Registro de Manifestación de Construcción número RIZTB-0043-12, de fecha 13 de noviembre de 2012, para el inmueble ubicado en Calle Playa Langosta número 289, Reforma Iztaccihuatl Sur, Delegación Iztacalco; presentando contestación de demanda en fecha 25 de octubre de 2013. ----------

Pruebas de la persona denunciante

En fecha 28 de enero y 15 de mayo del 2013, se recibió copas simples, entre otros, del Estudio Geofísico de "Detección de Zonas de Riesgo en la Delegación Iztacalco, Distrito Federal", emitido por integrantes del Instituto de Geofísica y de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México (diciembre de 2010) y escrito de solicitud de inicio de procedimiento de lesividad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12, dirigido a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/310-214-2013, de fecha 4 de marzo de 2013, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 13 del mismo mes y año mediante correo electrónico. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo 1º que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas** físicas o morales, públicas o privadas **están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

La Ley de Desarrollo Urbano referida dispone en su artículo 89 que, entre otros, los **certificados** y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por **error**, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, **promoverá el procedimiento de lesividad** ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. ----------

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares,** como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las

edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir**, reparar, ampliar o modificar **una obra** o instalación, **el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: ----------

"(...)

*ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

*I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*

(...)

*b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes**: **certificado único de zonificación de uso de suelo específico** y **factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos** o **el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio***
(...)

*d) Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su **cimentación**. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las **cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados** y las calidades de materiales.*

(...)

*Estos planos deben acompañarse de la **memoria de cálculo** en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento.*

(...)

*Los planos anteriores deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el **estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento**.*

Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso (...)". ----------

(Las negritas son nuestras)

Respecto del **diseño de cimentaciones**, el artículo 169 del Reglamento de Construcciones establece que toda edificación se soportará por medio de una cimentación que cumpla con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establecen en las Normas. ----------

Las edificaciones no podrán en ningún caso desplantarse sobre tierra vegetal, suelos o rellenos sueltos o desechos. Sólo será aceptable cimentar sobre terreno natural firme o rellenos artificiales que no incluyan materiales degradables y hayan sido adecuadamente compactados. ----------

En este sentido, para efectos de la **seguridad estructural de las cimentaciones**, el artículo 170 del mismo ordenamiento dispone que el Distrito Federal se divide en tres zonas; en donde la "Zona III. Lacustre", se caracteriza por estar integrada por potentes depósitos de arcilla altamente comprensible, separados por capas arenosos (sic) con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 m. ----------

Por lo que la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio debe ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación. Además, debe ser tal que permita definir, en las zonas II y III a que se refiere el artículo 170 del Reglamento en comento, la existencia de restos arqueológicos, cimentaciones antiguas, grietas, variaciones fuertes de estratigrafía, historia de carga del predio o cualquier otro factor que **pueda originar asentamientos diferenciales** de importancia, de modo que todo ello pueda tomarse en cuenta en el diseño; lo anterior de conformidad con el artículo 171 fracción II de la normatividad en cita. ----------

Además, según lo establecido por el artículo 172 del mismo ordenamiento, deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto. ----------

En relación con lo anterior, las **Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones**, las cuales tienen por objeto fijar criterios y métodos de diseño y construcción de cimentaciones que permitan cumplir los requisitos mínimos definidos en el Reglamento de Construcciones por cuanto hace a la seguridad estructural de las cimentaciones; establecen en la "Tabla 2.1 Requisitos mínimos para la investigación del subsuelo", en su apartado b), las construcciones que se consideran pesadas, extensas o con excavaciones profundas, estableciendo lo siguiente: ----------

"(...)

Son de esta categoría las edificaciones que tienen al menos una de las siguientes características:

Peso unitario medio de la estructura $w > 40$ *kPa* $(4\ t/m^2)$
Perímetro de la construcción:
$P > 80$ *m en las Zonas I y II; o*
$P > 120$ *m en la Zona III*
Profundidad de desplante $D_f > 2.5$ *m*

ZONA III

1) Inspección superficial detallada después de limpieza y despalme del medio para detección de rellenos sueltos y grietas.

*2) Sondeos para determinar la estratigrafía y propiedades índice y **mecánicas de los materiales y definir la profundidad de desplante mediante muestreo y/o pruebas de campo**. En por lo menos uno de los sondeos se obtendrá un perfil estratigráfico continuo con la clasificación de los materiales encontrados y su contenido de agua. Además, se obtendrán muestras inalteradas de los estratos que puedan afectar el comportamiento de la cimentación. Los sondeos deberán realizarse en número suficiente para verificar si el subsuelo del predio es uniforme o definir sus variaciones dentro del área estudiada.*

3) En caso de cimentaciones profundas, investigación de la tendencia de los movimientos del subsuelo debidos a consolidación regional y determinación de las condiciones de presión del agua en el subsuelo, incluyendo detección de mantos acuíferos colgados (...)". ----------

(Las negritas son nuestras)

Respecto a las **características generales de las edificaciones**, por cuanto hace a los efectos sísmicos, el Reglamento de Construcciones en su artículo 140 establece que el proyecto de las edificaciones debe considerar una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura, con especial atención a los efectos sísmicos. ----------

El proyecto, de preferencia, considerará una estructuración regular que cumpla con los requisitos que establecen las Normas. ----------

Las edificaciones que no cumplan con los requisitos de regularidad se diseñarán para condiciones sísmicas más severas, en la forma que se especifique en las Normas. ----------

Adicionalmente el artículo 141 del mismo ordenamiento, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que deben dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedar libres de toda obstrucción. ----------

Las separaciones que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales. ----------

Al respecto, las **Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo** establecen, en su apartado "1. CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO", lo siguiente: ----------

"(...)

1.10 Separación de edificios colindantes

Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 veces la altura de dicho nivel sobre el terreno, en las zonas I, II ó III, respectivamente. En este caso deben incluirse los desplazamientos debidos a la flexión de conjunto de la estructura y al giro de su base, en caso de que sean significativos.

En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una, según esta sección. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la

Administración, garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo.

Si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente (...)"

7. MÉTODO SIMPLIFICADO DE ANÁLISIS

Para aplicar este método se deben cumplir los requisitos indicados en la sección 2.1. Se hará caso omiso de los desplazamientos horizontales, torsiones y momentos de volteo. Se verificará únicamente que en cada entrepiso la suma de las resistencias al corte de los muros de carga, proyectados en la dirección en que se considera la aceleración, sea cuando menos igual a la fuerza cortante total que obre en dicho entrepiso, calculada según se especifica en la sección 8.1, pero empleando los coeficientes sísmicos reducidos que se establecen en la tabla 7.1 para construcciones del grupo B. Tratándose de las clasificadas en el grupo A estos coeficientes habrán de multiplicarse por 1.5.

Tabla 7.1 Coeficientes sísmicos reducidos para el método simplificado, correspondientes a estructuras del grupo B

Zona	Muros de concreto o de mampostería de piezas macizas			Muros de mampostería de piezas huecas		
	Altura de construcción, m			Altura de construcción, m		
	Menor de 4	Entre 4 y 7	Entre 7 y 13	Menor de 4	Entre 4 y 7	Entre 7 y 13
I	0.07	0.08	0.08	0.10	0.11	0.11
II y III	0.13	0.16	0.19	0.15	0.19	0.23

Para muros de madera, se aplicarán los criterios establecidos en las Normas correspondientes. Para muros de otros materiales y sistemas constructivos, deberán justificarse a satisfacción de la Administración los coeficientes sísmicos que correspondan, con base en la evidencia experimental y analítica sobre su comportamiento ante cargas laterales alternadas (...)". ----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, **la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

El artículo 79 del mismo ordenamiento establece que **las edificaciones deben contar con** la funcionalidad, el número y **dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de vehículos**, incluyendo aquellos exclusivos para personas con discapacidad que se establecen en las Normas.

Al respecto, las Normas Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico en su numeral 1.2.1, Sección Segunda, Capítulo 1, establece que los coeficientes a utilizar en el **cálculo de cajones de estacionamiento en función del uso y destino de la edificación**. Siendo en el caso de la construcción objeto de análisis, aplicable las condiciones de la Tabla 1.1 que dicen lo siguiente: ----------

PLURIFAMILIAR (SIN ELEVADOR)	***Hasta 65 m²***	***1 por vivienda***
	Más de 65 m² hasta 120 m²	*1.25 por vivienda*
	Más de 120 m² hasta 250 m²	*2 por vivienda*
	Más de 250 m²	*3 por vivienda*

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA 1.1

I.- Cuando se hace referencia a vivienda o a metros cuadrados construidos, se considera la totalidad de la superficie construida cubierta de todos los niveles, excluyendo únicamente la destinada al estacionamiento (...)". ----------

Adicionalmente, las citadas Normas Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico establecen restricciones respecto a la construcción de los balcones, refiriendo lo siguiente: ----------

"(...)
1.1.2 BALCONES
Los balcones o volúmenes situados a una altura mayor a 2.50 m podrán sobresalir del alineamiento hasta1.00 m; cuando la banqueta tenga una anchura menor de 1.50 m los balcones podrán sobresalir del alineamiento hasta un máximo de 0.60 m*, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos deben ajustarse a las restricciones sobre distancia a líneas de transmisión que señale la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDE, "Instalaciones eléctricas" y a las demás disposiciones aplicables sobre obras e instalaciones eléctricas (...)".* ----------

(Las negritas son nuestras)

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o **no se acompañe de los documentos que señala el artículo 53** del citado reglamento, **la autoridad** competente **tendrá la facultad de prevenir por escrito** y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, **subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada**. ----------

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. ----------

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de** oportunidad o **interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

De conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de septiembre de 2008, al predio investigado le corresponde la **zonificación H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de superficie del terreno); adicionalmente, de conformidad con el Sistema de

Información Geográfica de SEDUVI, se permite la construcción de 2 vivienda en una superficie total construida de 205 m². ----------

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tuvo conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12, de fecha 16 de mayo de 2012, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, incrementando las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), permitiéndose la construcción de 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 820 m². ----------

Lo anterior es así toda vez que la **Norma** General de Ordenación Número **26**, **aplicable a la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado**, determina tres zonificaciones directas, dividiendo al Distrito Federal en tres territorios, en donde el número de niveles y el área libre mínima se indicará en razón de los mismos. En este sentido, el primer territorio comprende el área delimitada dentro del Circuito Interior, lugar en donde se encuentra el predio investigado. correspondiéndole una zonificación directa de H/5/20. ----------

Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RIZTB-0043-12, de fecha 13 de noviembre de 2012, ante la Delegación Iztacalco. ----------

Sin embargo, del análisis realizado al Programa de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, a la información proporcionada por la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal y las personas denunciantes, el citado Certificado de Uso del Suelo se encuentra indebidamente emitido. ----------

Esto es así, toda vez que se ubica dentro de unos de los supuestos de inaplicación de la citada Norma. --------

Al respecto, la Norma 26 dispone que: ----------

> "(...) *La presente Norma no aplica en:*
> *a) Suelo de Conservación,*
> *b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; y*
> *c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho.*
> *d) Predios ubicados en el tercer territorio, cuya Factibilidad de servicios sea negativa.*
> *e) Áreas de conservación y valor patrimonial ubicadas en el tercer territorio de la presente norma*
> (...)". ----------
>
> (Lo subrayado es nuestro)

En relación con el **riesgo**, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, en su apartado "1.2 Diagnóstico" rubro "1.2.12. Riesgo y Vulnerabilidad", establece que **la Colonia Reforma Iztaccihuatl Sur se encuentra en una zona de riesgo geológico**, toda vez que se erige sobre 2 fallas geológicas, con independencia de que toda la Delegación se encuentra sobre zona lacustre; en específico el programa establece lo siguiente: ----------

> *"(...) De acuerdo a la zonificación geotécnica de la Ciudad de México,* ***esta Demarcación se encuentra en su totalidad ubicada en la denominada Zona del Lago****, la cual se encuentra constituida por sedimentos lacustres (arcillas y limos).* ***Por las características físicas y mecánicas de estos tipos de materiales, es susceptible a sufrir daños por movimientos diferenciales del subsuelo o sismos****.*

*(...) **por el territorio de la Delegación cruzan dos fallas geológicas con orientación SW-NE** (...)*

***La primera** falla geológica entra por el norponiente en la Colonia Viaducto Piedad (...) **atravesando la Colonia** (...) **Reforma Iztaccihuatl Sur,** para salir nuevamente de la Delegación.*

***La segunda**, denominada "Falla Contreras", entra en la Colonia Granjas México (...) y **sale por la Colonia Reforma Iztaccihuatl Sur**. **Estas fallas geológicas suelen causar desniveles del suelo como resultado de los hundimientos diferenciales del subsuelo** de la Ciudad de México y que deterioran principalmente la infraestructura de redes, tales como el agua potable y drenaje (...)".* ----------

(Las negritas son nuestras)

Así mismo, las personas denunciantes presentaron como medio de prueba, copia simple del Estudio Geofísico de "Detección de Zonas de Riesgo en la Delegación Iztacalco, Distrito Federal", emitido por integrantes del Instituto de Geofísica y de la Facultad de Ingeniería de la Universidad Nacional Autónoma de México (diciembre de 2010), documental simple que se valora en términos de los artículos 373 y 402 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; del cual se desprende que: ----------

"(...) *La ZONA A, B y C localizadas en **la Colonia Reforma Iztaccihuatl presenta un fuerte patrón de agrietamiento**, que se puede asociar a la extracción continuada de agua que podría contribuir al fenómeno de pérdida de cohesividad del material que conforma el subsuelo y generar un cambio en las propiedades mecánicas del subsuelo* (...)". ----------

(Las negritas son nuestras)

Adicionalmente, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitió una opinión técnica en la que señala que el predio denunciado se encuentra en Alto Riesgo, debido a lo siguiente: ----------

"(...) De acuerdo al Artículo 170 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el punto se localiza en la Zona III Lacustre integrada por potentes depósitos de arcilla altamente compresible, separado por capas arenosas con contenido diversos (sic) de limo o arcilla (...)

(...)

Al momento de realizar la inspección técnica ocular, al interior de la obra, se observo (sic) que en las losas de entrepiso de planta baja y primer nivel que ya están coladas y les retiraron la cimbra de madera, en lagunas secciones presenta flechamientos, ya que existen claros de más de tres (3) metros de largo, por lo que se encuentran apuntaladas a base de polines de madera, mismos que presentan pandeamientos y deformaciones (...)

(...)

*Es opinión técnica de esta Dirección General de Prevención, que debido a las condiciones que se observan en la obra en proceso de construcción, esta se encuentra en **ALTO RIESGO** (...)".* -------

En consecuencia, concatenando la información obtenida, existe convicción de que el predio denunciado se encuentra dentro de una zona de alto riesgo, actualizándose el supuesto de inaplicabilidad de la Norma General de Ordenación número 26. ----------

Por su parte, respecto del **costo final de la vivienda**, la Norma de Ordenación número 26 dispone que debe comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente; y **en caso de**

no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma. ----------

En este sentido, de conformidad con lo informado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el desarrollador presentó para la obtención del Certificado en comento, la **corrida financiera** en la que señala que el costo final de las viviendas será de hasta **20 veces el salario mínimo anualizado**, equivalente a **$448,776**. ----------

No obstante, el costo final de las viviendas ofertado en el mercado es mayor al máximo permitido. Al respecto, 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 del Distrito Federal, personal adscrito a esta Subprocuraduria, *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 del Distrito Federal, 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 04 de marzo de 2013, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica al número telefónico ostentado en la manta con los datos de la obra constatada, en donde una agente de ventas señaló que los precios de los departamentos van de los **$850,000 al $1,000,000**. Por lo que existe un indicio de que las viviendas **no cumplen con el costo final de venta máximo establecido en la Norma**. ----------

En consecuencia, atendiendo a lo dispuesto en la citada Norma General de Ordenación número 26, resulta procedente que "(...) ***si el proyecto*** *de vivienda* ***no cumple con los requisitos*** *establecidos por la Norma,* ***deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente,*** *o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o* ***declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva*** (...)". ----------

Al respecto, se tiene conocimiento que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal interpuso demanda de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en contra del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12 y el Registro de Manifestación de Construcción número RIZTB-0043-12, radicándose bajo el número de expediente III-60009/2013, en la Tercera Sala Ordinaria; en el cual esta Procuraduría fue emplazada a juicio como tercero interesado, presentando contestación de demanda en fecha 25 de octubre de 2013. ----------

Paralelamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco, la revocación del Registro de Manifestación en comento, pues se encontraron incumplimientos al Reglamento de Construcciones, a las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, para Diseño y Construcción de Cimentaciones y para Diseño por Sismo; por los siguientes razonamientos: ----------

- No cuenta con Estudio de Mecánica de Suelo, estando el desarrollador obligado a presentarlo ya que en la Memoria de Cálculo Estructural se asentó que el terreno cuenta con una resistencia de **16 ton** por metro cuadrado; lo anterior de conformidad con los artículos 53, 169 a 172 del Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones. ----------

- El inmueble denunciado cuenta con una separación de colindancias de 10 cm, siendo que requiere de 20 cm de acuerdo con su altura (12.50 m 5 niveles) y por encontrarse en zona III (lago) (0.016 = coeficiente sísmico simplificado), de conformidad con el artículos 139, 140 y 141 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo. ----------

- No contar con el número mínimo de cajones de estacionamiento (requiriendo 12 cajones y el proyecto solo contempla 9), incumpliendo el artículo 79 del Reglamento de Construcciones y las Normas Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico. ----------
- Incumple las dimensiones de los balcones (sobresalen del alineamiento 0.80 m y la banqueta mide menos de 1.50 m), incumpliendo las Normas Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.
- Proyecta instalaciones no permitidas en la azotea (el proyecto contempla "cuartos de servicio en azotea", sin proyectarlos en el Plano A-02 y en incumplimiento de la Norma General de Ordenación número 8). ----------

No obstante, a la fecha de la emisión de este instrumento dicha Unidad Administrativa no ha informado sobre el inicio del mismo. ----------

Adicionalmente, se solicitó a la misma autoridad la realización de visita de verificación en materia de construcción al predio denunciado; y aún y cuando derivado del reconocimiento de hechos efectuado el día 07 de mayo de 2013, se constataron sellos de clausura instaurados por la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, bajo el número de procedimiento IZC/DGJG/SVR/CONS/058/2013; no se tiene conocimiento a la fecha del motivo de su imposición ni el estado que guarda dicho procedimiento. ----------

Así mismo, se constataron sellos de suspensión impuestos por la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, como medida de seguridad, en fecha 08 de mayo de 2013, bajo el número de procedimiento SPCDF/DJ/MC-0012. ----------

Demolición y disposición de residuos de manejo especial (construcción)

De conformidad con el artículo 61 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial.

No obstante, el artículo 62 fracción VI del citado ordenamiento, dispone que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para la demolición de una edificación hasta de 60 m² en planta baja, o de un cuarto de hasta 16 m², sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. ----------

En el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos efectuados, no se constataron actividades de demolición ni acumulación de residuos producto de la demolición; sin embargo, de la información proporcionada por el desarrollador, y de las imágenes obtenidas mediante la herramienta google maps, se tiene conocimiento de que existió una construcción de un nivel de aproximadamente 4.5 m² de construcción y una barda frontal de 7 m de largo por 2.20 m de altura; actualizándose el supuesto previsto en el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones, por lo que los trabajos no requieren de la obtención de la Licencia de Construcción Especial para Demolición; presentando el desarrollador únicamente un Aviso ante la Delegación en septiembre de 2012. ----------

Responsabilidad de los directores responsables de obra

De acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones el Director Responsable de Obra es un auxiliar de la Administración al que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal le otorga el carácter de especialista, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano en comento, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del

Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad. ----------

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial; **dirigir y vigilar la obra**, **asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. ----------

Adicionalmente, el artículo 42 fracción III dispone lo siguiente: ----------

> "(...) *ARTÍCULO 42.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sancione a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los siguientes casos:*
>
> *III.* ***Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable****, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:*
>
> *a)* ***No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes****, y*
>
> *b) Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo, o cuando se presenten documentos con carácter apócrifo en los trámites que gestionen ante la Administración.*
>
> *En los casos de cancelación de registro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no otorgará nuevamente al infractor el registro en ninguna de las especialidades que se señalan en los artículos 33 y 37 del presente Reglamento.*
>
> *En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda devolverá el carnet de registro al infractor en el supuesto de la fracción II, al término de la suspensión temporal.*
>
> *Los Directores Responsables de Obra o Corresponsables que hayan sido sancionados serán boletinados a las Delegaciones para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente, se informará al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor* (...)". -------
>
> (Las negritas son nuestras)

Al respecto, el Código Penal del Distrito Federal prevé, respecto de la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra, lo siguiente: ----------

> "(...) *ARTÍCULO 329 BIS. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta* (...)". ---

Como resultado del análisis efectuado en el apartado anterior, se tiene que el C. Jorge Isaac Lara Cortés, Director Responsable de Obra con números de registro DRO-1306, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 33 fracción II, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RIZTB-0043-12, para la construcción de 12 viviendas en 05 niveles bajo la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, la cual resulta inaplicable debido a que el predio denunciado se encuentra en una zona de riesgo (geológico y de protección civil); aunado a que incumplió la Norma General de Ordenación número 8, las disposiciones del Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, para Diseño y Construcción de Cimentaciones y para Diseño por Sismo; situación por la cual la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal y la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco impusieron sellos, la primera de suspensión como medida de seguridad, y la segunda de clausura. ----------

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-1306, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de las responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal. ----------

Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones y, a través del Secretario Técnico, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1306, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. --

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Playa Langosta número 289, Reforma Iztaccihuatl Sur, Delegación Iztacalco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de septiembre de 2008, le corresponde la **zonificación H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de superficie del terreno); adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se permite la construcción de 2 viviendas en una superficie total construida de 492 m². ----------

2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13044-181SABE12, de fecha 16 de mayo de 2012, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, incrementando las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), permitiéndose la construcción de **12 viviendas** en una superficie máxima de construcción de 820 m². ----------

3. El certificado fue emitido mediando error, toda vez que el predio investigado se ubica en uno de los supuestos de inaplicación de la citada Norma General de Ordenación número 26 (zonas de alto riesgo y vulnerabilidad), aunado a que incumple con el precio final de venta (según corrida financiera de $448,776) ofertando las mismas de los $850,000 al $1,000,000; por lo que se actualiza el supuesto previsto en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, procediendo declarar la nulidad de la misma. ----------

4. La Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal presentó demanda de lesividad en contra del Certificado de Uso de Suelo y la Manifestación de Construcción número RIZTB-0043-12, registrada al amparo de dicho Certificado, radicándose bajo el número de expediente III-60009/2013, en la Tercera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal; en el cual esta Procuraduria fue emplazada a juicio como tercero interesado, presentando contestación de demanda en fecha 25 de octubre de 2013, juicio que se encuentra subjudice. ----------

5. Se encontraron incumplimientos, **en materia de construcción**, al Reglamento de Construcciones y a las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones, para Diseño por Sismo y del Proyecto Arquitectónico, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción referido, **no cuenta con Estudio de Mecánica de Suelo**; incumple la separación mínima de colindancias (cuenta con 10 cm y requiere de 20 cm); el número mínimo de cajones de estacionamiento (requiriendo 12 cajones y el proyecto solo contempla 9), las dimensiones de los balcones (sobresalen del alineamiento 0.80 m y la banqueta mide menos de 1.50 m) y las instalaciones permitidas en la azotea (el proyecto contempla "cuartos de servicio en azotea", sin proyectarlos en el Plano A-02 y en incumplimiento de la Norma General de Ordenación número 8).

6. De los reconocimientos de hechos efectuados, se constataron sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, bajo el número de procedimiento IZC/DGJG/SVR/CONS/058/2013; así como sellos de suspensión impuestos por la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, como medida de seguridad, bajo el número de procedimiento SPCDF/DJ/MC-0012. ----------

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, mantener el estado de clausura de la obra investigada, remitiendo copia de la resolución que se haya emitido en el citado procedimiento y señalando si la misma ha quedado firme o fue objeto de alguna impugnación. ----------

8. Corresponde a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitir la resolución que conforme a derecho proceda en el procedimiento número SPCDF/DJ/MC-0012, remitiendo copia simple de la misma. ----------

9. El Director Responsable de Obra del proyecto constructivo motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 33 fracción II, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RIZTB-0043-12, para la construcción de 12 viviendas en 05 niveles bajo la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, la cual resulta inaplicable debido a que el predio denunciado se encuentra en una zona de riesgo (geológico y de protección civil); aunado a que incumplió la Norma General de Ordenación número 8, las disposiciones del Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, para Diseño y Construcción de Cimentaciones y para Diseño por Sismo; situación por la cual la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal y la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco impusieron sellos, los primeros de suspensión como medida de seguridad, y los segundos de clausura. ----------

10. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones y, a través del Secretario Técnico, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1306, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

11. Por cuanto hace a la **demolición y disposición de residuos de manejo especial (producto de la demolición)**, derivado de los reconocimientos de hechos efectuados, no se constataron; sin embargo, de la información proporcionada por el desarrollador, y de las imágenes obtenidas vía google maps, se tiene conocimiento de que existió una construcción de un nivel de aproximadamente 4.5 m² de construcción y una barda frontal de 7 m de largo por 2.20 m de altura; actualizándose el supuesto previsto en el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones, por lo que los trabajos no requieren de la obtención de la Licencia de Construcción Especial para Demolición; presentando el desarrollador un Aviso ante la Delegación en septiembre de 2012. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, a la Dirección Jurídica de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, así como al Secretario Técnico de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -------

C.c.p .- **Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.** - Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

REMG/IGP/WPB