

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 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-2017-3399-SOT-1371, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de octubre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) en el predio ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

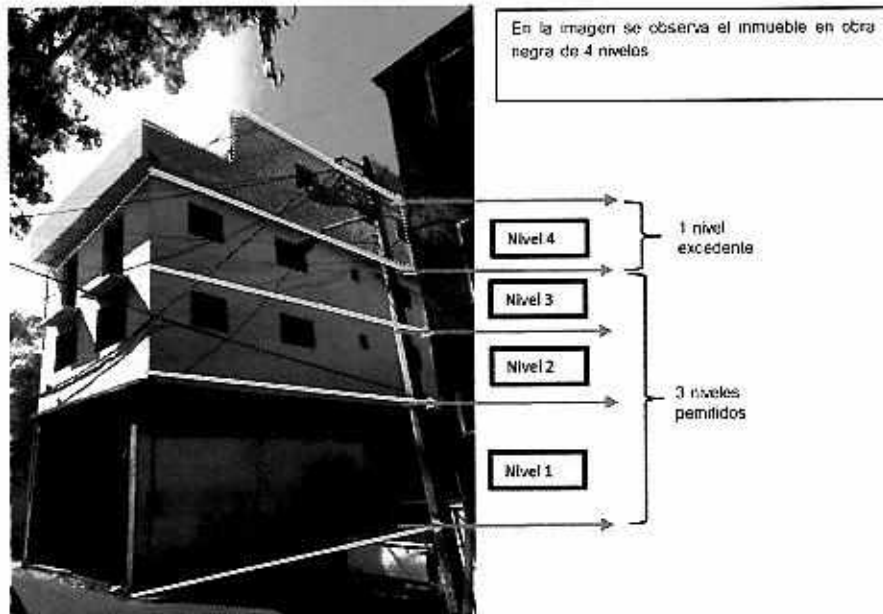
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de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

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: niveles)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco, se observó un inmueble en proceso de construcción de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, el cual no cuenta con separación de colindancias ni con letrero de obra. -----





En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 4 niveles

Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de diciembre de 2017

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno).

De la consulta realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con superficie total de 85 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente:

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (59.50 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
85 m ²	3	25.50 m ²	59.50 m ²	(59.50)(3)= 178.50 m ²	1

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 1 vivienda en 3 niveles de altura, con área libre de 25.50 m² y superficie total de construcción de 178.50 m².

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-12-DEDPOT-10 de fecha 11 de enero de 2018, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre,



densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por un nivel de altura y se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cuenta con área libre.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-628-2018 de fecha 23 de enero de 2018, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, puesto que sobrepasa los niveles permitidos previstos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco e imponer las medidas y sanciones correspondientes a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa por uno los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco. Asimismo, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-628-2018 de fecha 23 de enero de 2018.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias)

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

Respecto a la separación de colindancias, mediante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó que la obra investigada no cuenta con separación de colindancias.-----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-629-2017 de fecha 23 de enero de 2018, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias), en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco, se realiza la construcción de un inmueble de hasta el momento 4 niveles de altura, sin contar con letrero de obra, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de Gobierno y Protección Civil de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de



Construcciones para la Ciudad de México, así como respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco, se observó un inmueble existente en proceso de construcción de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, sin separación de colindancias. No se observó letrero de obra. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco le aplica la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), por lo que al contar con 4 niveles de altura, rebasa en un nivel de altura, la zonificación aplicable al caso. -----
3. El predio investigado cuenta con superficie total de 85 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG/SEDUVI) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que conforme a la zonificación aplicable, se permite máximo la construcción de una vivienda en 3 niveles de altura, con área libre de 25.50 m² y superficie total de construcción de 178.50 m². -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-628-2017 de fecha 23 de enero de 2018. -----



5. En el predio ubicado en Calle San Isidro número 42, Colonia San Miguel Iztacalco, Delegación Iztacalco, se realizan actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción ni separación de colindancias, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de Gobierno y Protección Civil de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como a la Dirección General Jurídica de Gobierno y Protección Civil, ambas de la Delegación Iztacalco y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/MBG/CRUG

