

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 SEP 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 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-2017-2036-SOT-852, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de junio 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), construcción (obra nueva, falta de mecánica de suelos y volado) por las actividades de construcción en el predio ubicado en Callejón Palacio número 29 BIS, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de julio 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, 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. -----

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De conformidad con el escrito de denuncia, la construcción motivo de investigación se ubica en Callejón Palacio número 29 BIS, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa. Al respecto, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1174, donde se indica que el predio de interés es el ubicado en Andador 2-C de Callejón Palacio número 3, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa con cuenta catastral 047-431-40-000-2, por lo que para efectos de la presente investigación se tendrá como domicilio el señalado en último término. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 26 de julio de 2017, la propietaria del predio denunciado ofreció como medio de prueba copias simples de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1174, expedida el 10 de abril de 2015, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57723-151RELU16, de fecha 01 de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0760 ext. 13330 y 13321
Página 1 de 7

septiembre de 2016, asimismo manifestó no contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

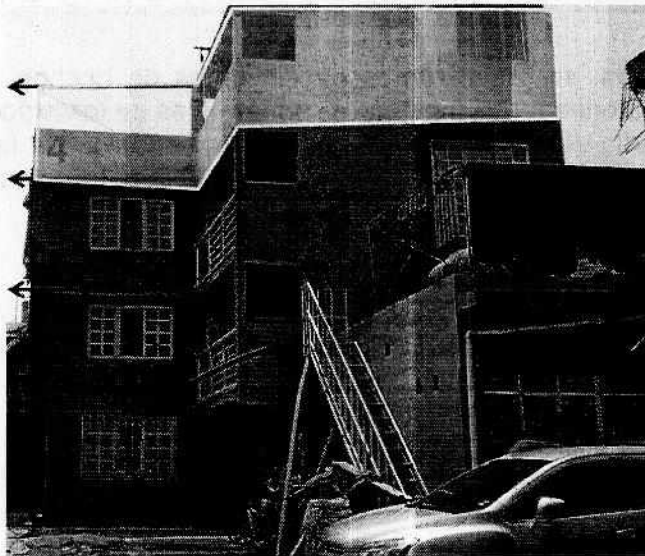
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Andador 2-C de Callejón Palacio número 3, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un 90% de avance de obra en etapa de acabados. No se observó letrero con los datos de obra. -----



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 18 de julio 2017, en el que se observó un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa. Adicionalmente, se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0700 ext. 13330 y 13321
Página 2 de 7

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2215/2017, de fecha 27 de julio de 2017, informó que no cuenta con antecedentes de solicitud para llevar a cabo intervenciones en el predio de mérito. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-868-DEDPOT-579 de fecha 08 de agosto de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Andador 2-C de Callejón Palacio número 3 con cuenta catastral 047-431-40-000-2, colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²), toda vez que sobrepasa la misma en un nivel de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2106/2017 al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, sobrepasa los niveles permitidos y no cuenta con Dictamen Técnico toda vez que se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

En virtud de lo anterior, con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre), el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2106/2017 en el inmueble ubicado en Andador 2-C de Callejón Palacio número 3, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 4 niveles de altura, lo que sobrepasa en un nivel de altura lo permitido y no contar con Dictamen Técnico toda vez que se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial, por lo que, le corresponde a dicho Instituto imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable. ----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-6327-2017 de fecha 21 de julio de 2017, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa informar si la obra investigada cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción y/o trámite alguno para el predio objeto de investigación, sin obtener respuesta hasta el momento de esa Dirección General. -----

Ahora bien, una persona que se ostentó como propietaria de la construcción motivo de investigación manifestó mediante escrito de fecha 26 de julio de 2017, no contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265.0760, ext. 13330 y 13321
Página 3 de 7

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2036-SOT-852

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Andador 2-C de Callejón Palacio número 3 con cuenta catastral 047-431-40-000-2, colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, realizar acciones de verificación en materia de construcción en el predio ubicado en Callejón Palacio número 29 bis, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

3.- Falta de mecánica de suelos y volado

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio de mérito, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un 90% de avance de obra en etapa de acabados, sin observar el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En razón de lo anterior, al constatarse la ejecución de obra nueva se requiere Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, el citado Reglamento establece en su artículo 53 que para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", se requieren entre otros documentos, del estudio de mecánica de suelos del predio de acuerdo con los alcances y lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones de ese Reglamento, incluyendo los procedimientos constructivos de la excavación, muros de contención y **cimentación**, así como las recomendaciones de **protección a colindancias**. El estudio debe estar firmado por el especialista indicando su número de cédula profesional, así como por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural. -----

Ahora bien, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble investigado manifestó no contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, asimismo al no contar con el registro en comento carece de estudio de mecánica de suelos incumpliendo lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321
Página 4 de 7

En razón de lo anterior, al no contar con el estudio de mecánica de suelos correspondiente esta Entidad solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa, realizar evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en el predio de mérito, en relación con los inmuebles colindantes, por lo que corresponde a esa Dirección realizar la evaluación de riesgo solicitada por esta entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-6329-2017 y PAOT-05-300/300-7591-2017. -----

3.- Volado

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio de mérito, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un 90% de avance de obra en etapa de acabados, asimismo cuenta con un volado en su costado norte. -----

Ahora bien, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en su punto 1.1.3 MARQUESINAS que las **marquesinas** podrán sobresalir del alineamiento, **el ancho de la banqueta disminuido en 1.00 m**, pero sin exceder de 1.50 m y no deben usarse como balcón cuando su construcción se proyecte sobre la vía pública. Tampoco se permitirá construir marquesinas sobre los predios vecinos. -----

Al respecto, para el presente caso y del reconocimiento de hechos se desprende que no existe Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de la obra, ni memoria técnica del proyecto arquitectónico que indique las características que debe cumplir la construcción, en específico a contar con un volado y en consecuencia no se actualiza el supuesto establecido en el punto 1.1.3 de la Norma Técnica Complementaria para el Diseño Arquitectónico que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, realizar acciones de verificación en materia de construcción, en específico a que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos, 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 Andador 2-C de Callejón Palacio número 3 con cuenta catastral 047_431_40, colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura con un 90% de avance de obra en etapa de acabados. No se observó letrero con los datos de obra. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot mx

T. 5265 0760, ext. 13330 y 13321
Página 5 de 7

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2036-SOT-852

2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa le aplica la zonificación H3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²), por lo que, al contar con 4 niveles de altura rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2106/2017 instaurado en el predio objeto de denuncia, a efecto de imponer las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar acciones de verificación en materia de construcción en el predio ubicado en Callejón Palacio número 29 bis, Colonia Barrio la Asunción, Delegación Iztapalapa e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa, realizar evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en el predio de mérito, en relación con los inmuebles colindantes, solicitada por esta entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-6329-2017 y PAOT-05-300/300-7591-2017. -----

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 lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

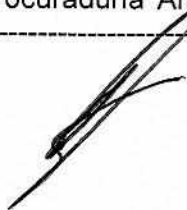
T. 5265 0760, ext. 13320 y 13321
Página 6 de 7

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2036-SOT-852

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

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

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



JELN/MVS/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0760, ext. 13330 y 13321
Página 7 de 7