



Expediente: PAOT-2019-1097-SOT-442

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 FEB 2020

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 3 de noviembre de 2009, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Decreto por el que se Expide el Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México vigente; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1097-SOT-442, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de marzo de 2019, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción (demolición y obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de abril de 2019.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición y obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y Normas Generales de Ordenación, todos para la Ciudad de México y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y de construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Correspondentes, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.



Expediente: PAOT-2019-1097-SOT-442

DETALLE DE INVESTIGACIÓN EN UNA OBRA

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 2 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda cada 100 m²);

Es de señalar, que dentro del expediente PAOT-2013-834-SOT-399, personal adscrito a esta Subprocuraduría investigó los hechos denunciados en materia de construcción (demolición, ampliación y protección a colindancias) en el inmueble ubicado en Calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, durante el cual se constató entre otros temas, que el inmueble contaba con tres niveles de altura; en fecha 30 de agosto de 2013 se emitió Resolución Administrativa.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, con motivo de la denuncia presentada en el año 2019, no se constató demolición alguna, sin embargo sí se observó el avance de los trabajos de construcción (ampliación) del cuarto nivel, a base de estructura metálica, el ensamblaje de elementos estructurales mediante soldadura y la instalación de losacero, esto sobre el inmueble preexistente, habitado del 1er al 3er nivel; en ninguna ocasión se observó letrero con los datos de la obra (ver imagen).



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 03 de octubre de 2019.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1097-DEDPOT-442 de fecha 11 de octubre de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la

Expediente: PAOT-2019-1097-SOT-442

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente:

- “(...) Le aplica la zonificación directa H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 2 de octubre de 2008.”-----
 - De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 203 m².-----
 - No existe potenciadores, por lo que la única zonificación directa aplicable es H/3/40/B (Habitacional 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).-----
 - Le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6 un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8.-----
 - Por lo que aplicando las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas, en 3 niveles de altura, lo anterior con superficie máxima de construcción de 365.4 m², 121.8 m² de superficie máxima de desplante y 81.2 m² mínimo de área libre, conforme lo estable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa.---
 - La ejecución del proyecto constructivo que se lleva a cabo en Calle Sur 79 A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, con cuenta catastral 342_230_20, **rebasa en uno los niveles permitidos** en la zonificación aplicable al caso, lo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa (PDDU), que fue constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, donde se observó un inmueble de 4 niveles de altura, asimismo no se constató Registro de Manifestación de Construcción. (...)”-----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio dirigido al director responsable de obra, propietario, y/o poseedor del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, de lo que no se cuenta con respuesta a la fecha de emisión de la presente resolución. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-135-2020, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante) por las actividades de construcción que se llevaban a cabo en calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las



Expediente: PAOT-2019-1097-SOT-442

disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, de lo que no se cuenta con respuesta a la fecha de emisión de la presente resolución. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa mediante oficio PAOT-05-300/300-231-2020, remitir a esta Entidad Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, para el predio objeto de investigación; proyecto de separación a colindancias; Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; en caso de que se presente una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, de lo que no se cuenta con respuesta a la fecha de emisión de la presente resolución. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; de lo que no se cuenta con respuesta a la fecha de emisión de la presente resolución. -----

Por último, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar a esta Entidad, si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en ubicado en Calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, donde se acredite el nivel adicional a los asignados en la zonificación H/3/40/B, por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, en su caso, remitir copias certificadas de los mismos, de lo que no se cuenta con respuesta a la fecha de emisión de la presente resolución. -----

En conclusión, de las constancias que integran el presente expediente se desprende que la construcción ubicada en calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que de las constancias que obran en el expediente que nos ocupa, no se desprende documental alguna que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja, esto es 1 vivienda cada 100 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 2 de octubre de 2008. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, con motivo de la denuncia presentada en el año 2019, no se constató demolición alguna, sin embargo sí se observó el avance de los trabajos de construcción (ampliación) del cuarto nivel, a base de estructura metálica, el ensamble de elementos

Expediente: PAOT-2019-1097-SOT-442

estructurales mediante soldadura y la instalación de losacero, esto sobre el inmueble preexistente, habitado del 1er al 3er nivel; en ninguna ocasión se observó letrero con los datos de la obra. -----

3. De las constancias que integran el presente expediente se desprende que la construcción ubicada en calle Sur 79-A número 313, Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que de las constancias que obran en el expediente que nos ocupa, no se desprende documental alguna que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----
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, superficie mínima libre, superficie de desplante y conservación patrimonial) e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el 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. -----

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

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



Expediente: PAOT-2019-1097-SOT-442

----- 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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a las Direcciones Generales de Obras y Jurídico, ambas de la Alcaldía Iztapalapa, así como a las Direcciones Generales del Instituto de Verificación Administrativa y de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México, 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 la Lic. Leticia Quiñonez Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

Leticia Quiñonez Valadez
Subprocuradora de Ordenamiento Territorial
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
Ciudad de México, D.F. 11700
Tel. 5265 0780 ext 1322
E-mail: paot@cdmx.gob.mx

Leticia Quiñonez Valadez
Subprocuradora de Ordenamiento Territorial
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
Ciudad de México, D.F. 11700
Tel. 5265 0780 ext 1322
E-mail: paot@cdmx.gob.mx