

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 OCT 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, 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-2017-2579-SOT-1057, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de agosto 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: número de niveles), en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), derivado de la obra que se ejecuta en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto del 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: número de niveles) y en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 24 de agosto de 2017, al predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco,



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2579-SOT-1057

Delegación Iztapalapa, se observó un inmueble en construcción desplantado en la totalidad del predio, de 5 niveles y la preparación de un sexto nivel.



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad en el sitio investigado, consistente en 5 niveles y la preparación de un sexto nivel de altura.

Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 24 de agosto de 2017

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).

De la consulta referida se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de 409 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 (25%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (117 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
409 m ²	3	163.6 m ²	245.4 m ²	(254.4)(3)= 736.2 m ²	4

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 4 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 163.6 m² y una superficie total de construcción de 736.2 m².

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-958-DEDPOT-641 de fecha 28 de agosto de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en el predio ubicado 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, cuenta con 6 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 3 niveles de altura.



Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que personal especializado en funciones de verificación rindió informe de evidencia de reconocimiento de desarrollo urbano y uso de suelo al inmueble denunciado, del cual se advierte que esté cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación Iztapalapa, por lo que existe imposibilidad jurídica para dar cumplimiento a la visita de verificación, hasta en tanto se modifique la situación del inmueble.-----

Adicionalmente informó a esta Subprocuraduría que realizará recorridos en el sitio objeto de denuncia y una vez que cambie la situación Jurídica del inmueble, se emitirá visita de verificación, por lo que le corresponde instrumentar nueva 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) e imponer 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, se desprende que la construcción del inmueble de 6 niveles en el predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, 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 los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Iztapalapa, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

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

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7743-2017 de fecha 30 de agosto de 2017, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que se realizó la construcción de un inmueble de 6 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 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 que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los niveles excedentes, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2579-SOT-1057

Asimismo, 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 6 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.- En materia de protección civil (protección a colindancias)

Al respecto, derivado del análisis de las documentales que integran el expediente por parte del personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, se ejecutó un inmueble de 6 niveles de altura, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, en el que se adjuntará un proyecto de protección a colindancias que pudiera garantizar la estabilidad de inmuebles colindantes.-----

Al respecto, mediante los oficios PAOT-05-300/300-8463-2017 de fecha 10 de octubre de 2017, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa, realizar dictamen de evaluación de riesgo a los inmuebles colindantes al predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, en relación con las actividades de construcción que se ejecutan en el lugar, y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el inmueble de 6 niveles de altura ejecutado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, ni proyecto de protección a colindancias que garantizara la estabilidad de inmuebles colindantes, por lo que le corresponde a la Dirección de Protección Civil de esa Delegación, realizar dictamen de evaluación de riesgo derivado de los trabajos en el inmueble investigado en relación con los inmuebles colindantes y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes.-----

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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, se observó un inmueble existente en construcción de 6 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio. No se observó letrero de obra.-----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, le aplica la zonificación H/3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), por lo que al contar con 6 niveles de altura, rebasa en tres niveles la zonificación aplicable al caso. -----



3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, advirtió que el predio objeto de denuncia cuenta con sellos de clausura por parte de la Delegación Iztapalapa, por lo que existe imposibilidad jurídica para dar cumplimiento a la visita de verificación, no obstante una vez que cambie la situación Jurídica del inmueble, le corresponde realizar 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) e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. En el predio ubicado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 niveles de altura 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 que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7743-2017 de fecha 30 de agosto de 2017.-----
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 6 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. El inmueble de 6 niveles de altura ejecutado en 3ra Cerrada Emilio Carranza número 16-B, Colonia San Andrés Tetepilco, Delegación Iztapalapa, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, ni proyecto de protección a colindancias que garantizara la estabilidad de los inmuebles colindantes, por lo que le corresponde a la Dirección de Protección Civil de esa Delegación, realizar dictamen de evaluación de riesgo derivado de los trabajos en el inmueble investigado en relación con los inmuebles colindantes y en su caso, implementar las medidas de mitigación correspondientes.-----

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; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MBG/CRLG

