



Expediente: PAOT-2021-AO-61-SOT-42

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 NOV 2022

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 IV, VI BIS, VIII Y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 83 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-61-SOT-42, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 25 de julio de 2021, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México; instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), por la edificación de una bodega en el inmueble ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles número 1272, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 24 de agosto de 2021.

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de visitas de verificación e información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 19 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio, y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan antes las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por Causas de Fuerza mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía 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 (uso de suelo) y construcción (obra nueva)

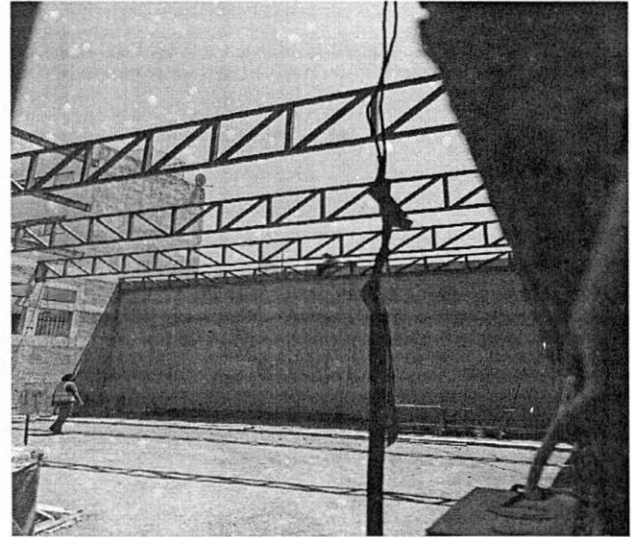
Durante la primer visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad al predio ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles número 1272, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, se constató

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



Expediente: PAOT-2021-AO-61-SOT-42

un predio delimitado por tapias metálicas de aproximadamente 6 metros de altura con restos de sellos, sin poder apreciar la autoridad que los impuso; al momento de la diligencia se constataron actividades de construcción de obra nueva consistentes en la fijación de armaduras metálicas ancladas a los muros perimetrales para el desplante de una techumbre, con características aparentes para el uso de bodega. ----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 26 de agosto de 2021

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco al predio le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); y se encuentra sujeto a la aplicación de la "Norma de Ordenación Particular para las colonias Militar Marte, Reforma Iztaccíhuatl Norte y Reforma Iztaccíhuatl Sur" misma que establece: "(...) como medida para preservar el carácter habitacional de estas colonias, en los predios con zonificación Habitacional (H), localizados en la colonia **Militar Marte** (...), **se permiten únicamente los usos habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar marcados en la Tabla de usos de suelo** (...)". -----

Aunado a lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-1047-2021 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como Representante Legal del predio de mérito, aportó, entre otros documentos copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo A folio FIZT-0001-21, RIZTA-0001-21 con vigencia del 29 de marzo de 2021 al 29 de marzo de 2022, para la construcción de obra nueva de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos en 1 nivel de altura, 4 cajones de estacionamiento y 44% de área libre. -----

No obstante, a petición de esta Entidad, la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco ejecutó visita de verificación en materia de construcción en fecha 31 de agosto de 2021, dentro del número de expediente IZC/DEAJ/SV/J.U.D.VLR"B"/CONS./233/2021, misma que se encuentra en substanciación.

Por otra parte, mediante oficio AIZT-DGODU/1758/2021 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco informó contar con las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo A, folio FIZT-0001-21, RIZTA-0001-21 con vigencia del 29 de marzo de 2021 al 29 de marzo de 2022, para la construcción de obra nueva de una vivienda



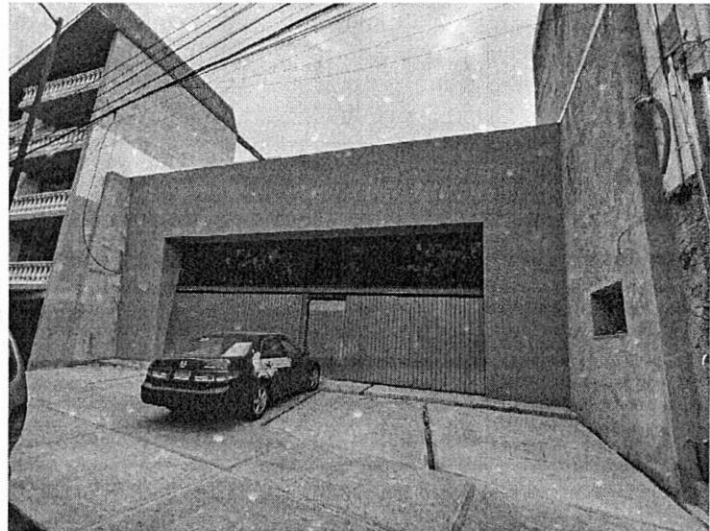
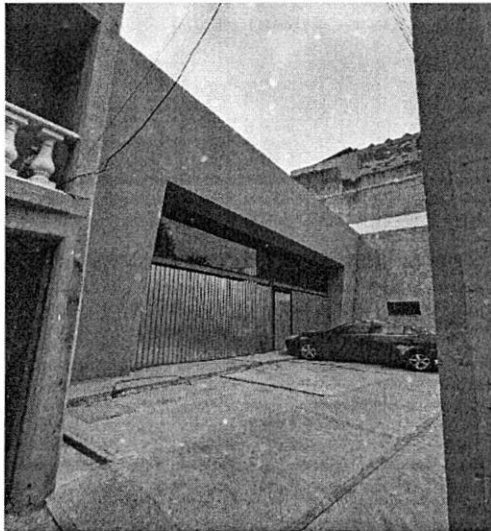
Expediente: PAOT-2021-AO-61-SOT-42

unifamiliar de hasta 120 m² construidos en 1 nivel de altura, 4 cajones de estacionamiento y 44% de área libre. -----

- Croquis de diseño para la construcción de una vivienda de 120 m² de construcción en 1 nivel de altura, conformada por un vestíbulo principal, estancia, cocina, comedor, 2 recamaras, 1 baño y 2 cajones de estacionamiento al frente del predio. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio 256/19, de fecha 31 de julio de 2019. -----

Adicionalmente, en dicho oficio refiere que con fundamento en el artículo 52 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, por tratarse de un Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" no contempla dentro de los requisitos la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo ni memoria descriptiva del proyecto. -----

En fecha 05 de octubre de 2022, personal adscrito a esta Entidad realizó una nueva visita de reconocimiento de hechos constatando un inmueble de aproximadamente 6 metros de altura de reciente construcción, que presenta características físicas para uso de bodega y/o salón de eventos, es decir, un uso distinto al habitacional. -----



Fuente PAOT: Reconocimientos de hechos

En conclusión, se constató un inmueble de aproximadamente 6 metros de altura, de reciente construcción, el cual cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo A, folio FIZT-0001-21, RIZTA-0001-21, para la construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² y croquis para el diseño de vivienda, conformada por un vestíbulo principal, estancia, cocina, comedor, 2 recamaras, 1 baño y 2 cajones de estacionamiento al frente del predio; sin embargo, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se desprende que el inmueble de mérito presenta características para uso de bodega y/o salón de eventos, es decir, un uso distinto al habitacional, por lo que incumple con lo establecido en la "Norma Particular para la colonia "Militar Marte". -----

Handwritten marks and signatures on the right margin.



Expediente: PAOT-2021-AO-61-SOT-42

En este sentido, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, valorar la información contenida en el presente instrumento y concluir el procedimiento iniciado dentro del número de expediente IZC/DEAJ/SV/J.U.D.VLR"B"/CONS./233/2021 y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Adicionalmente corresponde a esa Dirección, iniciar procedimiento de visita de verificación en materia de uso de suelo conforme a lo establecido en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México; toda vez que de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el inmueble de mérito presenta características para uso de bodega y/o salón de eventos, es decir, un uso distinto al habitacional, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción y en el croquis de diseño presentado; en caso contrario, no otorgar registro de obra ejecutada hasta que el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumpla con los requisitos necesarios estipulados en el artículo 72 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas aplicables. -----

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, 85 fracción X y 89 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. De las visitas de reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad el predio objeto de investigación, se constató un inmueble de aproximadamente 6 metros de altura, de reciente construcción, que presenta características para uso de bodega y/o salón de eventos, es decir, un uso distinto al habitacional. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno) y le aplica la "Norma Particular para las colonia Militar Marte", que establece como medida para preservar el carácter habitacional de estas, que solo se permitirá el uso Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo A, folio FIZT-0001-21, RIZTA-0001-21 de fecha 29 de marzo de 2021, para la construcción de obra nueva de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos en 1 nivel de altura, 4 cajones de estacionamiento y 44% de área libre y croquis de diseño para la construcción de una vivienda de 1 nivel de altura, conformada por un vestíbulo principal, estancia, cocina, comedor, 2 recamaras, 1 baño y 2 cajones de estacionamiento al frente del predio. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, valorar la información contenida en el presente instrumento y concluir el procedimiento iniciado dentro del número de expediente IZC/DEAJ/SV/J.U.D.VLR"B"/CONS./233/2021 y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; asimismo iniciar procedimiento de visita de



Expediente: PAOT-2021-AO-61-SOT-42

verificación en materia de uso de suelo conforme a lo establecido en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México; toda vez que de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el inmueble de mérito presenta características para uso de bodega y/o salón de eventos, es decir, un uso distinto al habitacional, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

- 5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción y en el croquis de diseño presentado; en caso contrario, no otorgar registro de obra ejecutada hasta que el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumpla con los requisitos necesarios estipulados en el artículo 72 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas aplicables. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco 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 Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMFV