

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

01 MAR 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-2017-2280-SOT-947 y acumulado PAOT-2017-3280-SOT-1325, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de julio 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) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 1 de agosto de 2017.

Con fecha 9 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) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 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, todos para la Ciudad de México y 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 Entidad, en el predio ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, se hizo constar, la ejecución de una construcción de hasta ese momento de 5 cuerpos constructivos de 5 niveles cada uno, sin constatare letrero con los datos de la obra.



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2280-SOT-947
y acumulado PAOT-2017-3280-SOT-1325**

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación I/3/40 (Industria, 3 niveles de altura, 40% mínimo de área libre) y no se permite el uso de suelo de vivienda.-----

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 una superficie total de 22,595 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 (40%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (67.2 m ²) x número de niveles (2) = superficie total de construcción	Número de viviendas
22,595 m ²	3	9,038 m ²	13,557 m ²	(13,557)(3)= 40,671 m ²	No se permite la vivienda

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permite conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción en 3 niveles de altura, con área libre de 9,038 m² y superficie total de construcción de 40,671 m².-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2018-10-DEDPOT-8 de fecha 11 de enero de 2018, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Antiguo Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, cuenta con 5 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación I/3/40 (Industria, 3 niveles de altura, 40% mínimo de área libre), toda vez que sobrepasa la misma por 2 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-8800-2017 de fecha 20 de octubre de 2017, se solicitó 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, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas procedentes.-----

No obstante, la Coordinación de verificación administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio INEADF/OV/DUYUS/351/2018 de fecha 9 de febrero de 2018 informó haber realizado visita de verificación al predio ubicado en calle Cacama número 24, colonia estrella del sur, delegación Iztapalapa, de lo que se desprende que no se trata del mismo predio objeto de la investigación que es el ubicado en calle Antiguo Camino a los Reyes Culhuacán número 218 de la misma colonia y delegación.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300-300-9693-2017 de fecha 28 de noviembre de 2017 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa informar si el predio ubicado en ubicado en Antiguo Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acrediten las actividades de obra y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-315-2018 de fecha 15 de enero de 2018, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2280-SOT-947
y acumulado PAOT-2017-3280-SOT-1325**

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Antigua Camino a los Reyes de Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, se realiza la construcción de un inmueble de hasta el momento 5 niveles, sin contar con letrero de obra, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar en su caso las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

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 Entidad, en el predio ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, se hizo constar, la ejecución de una construcción de hasta ese momento de 5 cuerpos constructivos de 5 niveles cada uno, sin constatarse letrero con los datos de la obra.-----
2. Al predio ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa le aplica la zonificación I/3/40 (Industria, 3 niveles de altura, 40% mínimo de área libre), por lo que al contar con 5 niveles de altura, rebasa en 2 niveles la zonificación aplicable al caso y no se permite el uso de vivienda. -----
3. El predio investigado cuenta con superficie total de 22,595 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG) 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 3 niveles de altura, con área libre de 9,038 m² y superficie total de construcción de 40,671 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, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-319-2018 de fecha 15 de enero de 2018. -----
5. La Coordinación de verificación administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio INEADF/OV/DUYUS/351/2018 de fecha 9 de febrero de 2018 informó haber realizado visita de verificación en el predio ubicado en calle Cacama número 24, colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, de lo que se desprende que no se trata del mismo predio objeto de la investigación ubicado en calle Antigua Camino a los Reyes Culhuacán número 218 de la misma colonia y delegación.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar en su caso las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2280-SOT-947
y acumulado PAOT-2017-3280-SOT-1325**

el predio ubicado en calle Antiguo Camino a los Reyes Culhuacán número 218; colonia Estrella del Sur, Delegación Iztapalapa, imponiendo las medidas procedentes.-----

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 las personas denunciadas.-----

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

