

Expediente: PAOT-2017-3516-SOT-1427

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 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-2017-3516-SOT-1427, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) por las actividades de obra en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de noviembre de 2017.

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y todos de 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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, se constató un predio delimitado por una barda y un portón metálico. Al interior se observaron trabajos de construcción de un nivel de altura sin constatarse al exterior letrero con los datos de la obra. No se pudo constatar la separación a colindancias, toda vez que la obra se encuentra al fondo del predio.



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

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 1 de 4

Expediente: PAOT-2017-3516-SOT-1427

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 construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----

En virtud de lo anterior, no se cuenta hasta el momento con elementos de contravención en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que se lleva a cabo una obra de un nivel de altura en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, se constató un predio delimitado por una barda y un portón metálico. Al interior se observaron trabajos de construcción de un nivel de altura sin constatarse al exterior letrero con los datos de la obra. No se pudo constatar la separación a colindancias, toda vez que la obra se encuentra al fondo del predio.-----

Aunado a lo anterior, respecto a la separación de colindancias el artículo 166 de Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos. En el caso de una nueva edificación se debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas Técnicas Complementarias.-----

En este sentido, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, establecen en su apartado 1.10. Separación de Edificios Colindantes, que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una, según esta sección. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la Administración, garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa no cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción en alguna de sus modalidad para el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa.-----

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-9340-2017, PAOT-2017-05-300/300-10069-217 y PAOT-05-300/300-1254-2018 de fechas 13 de noviembre de 2017, 11 de diciembre de 2017 y 9 de febrero de 2018, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias), en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, toda vez que



Expediente: PAOT-2017-3516-SOT-1427

se realizan trabajos de construcción de una obra nueva sin contar con registro de manifestación de construcción, y respecto a cumplir con el artículo 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo apartado 1.10 que forma parte del mismo Reglamento relativo a la separación a colindancia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, se realizan trabajos de construcción de una obra nueva, sin constatar la separación a colindancias sin contar con registro de manifestación de construcción por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias), en el predio objeto de la denuncia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.-----

Por último, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar evaluación de riesgo al predio ubicado calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, derivado de los trabajos de construcción de una obra nueva que se realizan en el lugar, informando las medidas de mitigación que se establezcan.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, se constató un predio delimitado por una barda y un portón metálico. Al interior se observaron trabajos de construcción de un nivel de altura sin constatarse al exterior letrero con los datos de la obra. No se pudo constatar la separación a colindancias, toda vez que la obra se encuentra al fondo del predio.-----
2. 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 construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación no cuenta con antecedentes de registro de manifestación de construcción en alguna de sus modalidad para el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa.-----
4. Mediante oficios PAOT-05-300/300-9340-2017, PAOT-2017-05-300/300-10069-217 y PAOT-05-300/300-1254-2018 de fechas 13 de noviembre de 2017, 11 de diciembre de 2017 y 9 de



Expediente: PAOT-2017-3516-SOT-1427

febrero de 2018, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación a colindancias), en el predio ubicado en calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, toda vez que se realizan trabajos de construcción de una obra nueva sin contar con registro de manifestación de construcción y respecto a cumplir con el artículo 166 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo apartado 1.10 que forma parte del mismo Reglamento respecto a la separación de colindancias, imponiendo las medidas y sanciones procedentes.-----

5. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar evaluación de riesgo al predio ubicado calle Sur 69 número 312, colonia Banjidal, Delegación Iztapalapa, derivado de los trabajos de construcción de una obra nueva que se realizan en el lugar, informando las medidas de mitigación que se establezcan.-----

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 persona denunciante y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil ambas de la Delegación Iztapalapa de la Delegación Iztapalapa 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.-----

JEL/MB/C/CCR

