Expediente: PAOT-2018-1330-SOT-563

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAY 2019 .----------

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 el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-1330-SOT-563, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de abril de 2018, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) y en materia de protección civil (riesgo) por los trabajos que se realizan en Avenida San Francisco Tlaltenco (antes Benito Juárez) manzana 14, lote 36, Colonia Mixcoatl, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de abril de 2018. ----------

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, IV Bis, 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) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. 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)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/40 B

(Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m^2 de terreno).----------

Durante reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 15 de mayo de 2018 y 21 de mayo de 2019, se constató la ampliación de un inmueble prexistente consistente en la construcción de un nivel adicional en la azotea (construcción del cuarto nivel), sin letrero de Registro de Manifestación de Construcción, al momento del último reconocimiento de hechos realizado por el personal de esta Entidad, se constató que la totalidad del inmueble se encuentra habitada.----------

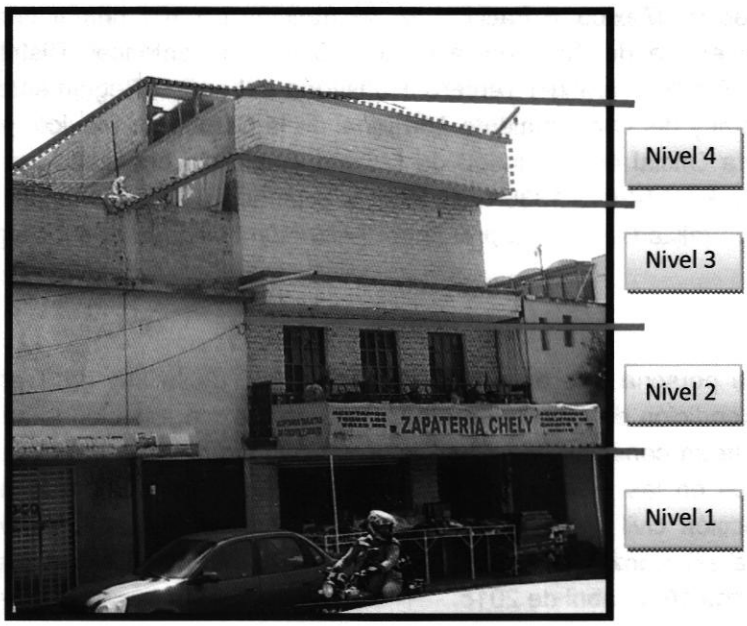

Imagen: Inmueble de 3 niveles prexistentes con trabajos de ampliación de un nivel adicional (cuarto nivel)

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de mayo de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-857-DEDPOT-503 de fecha 26 de junio de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: ----

"(...) Para el predio localizado en Av. San Francisco Tlaltenco (antes Benito Juárez) manzana 14 lote 36, Colonia Mixcoatl, Delegación Iztapalapa, con cuenta catastral 465_761_17, se concluye lo siguiente: ----------

- Al predio le aplica la zonificación HC/3/40 B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m^2 de terreno).----------

- 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 87 m^2.----------

- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.----------

- Le aplican las Normas de Ordenación Generales 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 y, al contar con una literal B: baja, se permite una vivienda cada 100 m^2 de terreno.----------

- Cuenta con una superficie de 87 m^2, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de una vivienda, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 156.6 m^2, en 52.2 m^2 de superficie de desplante y 34.8 m^2 mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa.----------

- La ejecución del proyecto constructivo (...) ubicado en Av. San Francisco Tlaltenco (antes Benito Juárez) manzana 14 lote 36, Colonia Mixcoatl, Delegación Iztapalapa, con cuenta catastral 465_761_17, en la etapa constructiva constatada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, rebasa en un nivel los permitidos por la zonificación aplicable (3 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa (...)". ----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la Obra 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, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento.----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura. ----------

Derivado de lo anterior, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 23 de julio de 2017, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2328/2018, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección de Calificación "A" de ese Instituto para su legal calificación.----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable (HC/3/40 B) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción objeto de denuncia. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2328/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, 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.----------

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, un inmueble de 3 niveles, en el cual se realizó la ampliación de un nivel adicional en la azotea (construcción del cuarto nivel). ----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la Obra 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, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento.----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta a ese requerimiento. ----------

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Iztapalapa, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y protección civil, así como valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, considerando la demolición del nivel excedente, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento de esta Subprocuraduría. ----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Iztapalapa instrumentar las acciones de verificación solicitadas por esta Subprocuraduría en materia de construcción (ampliación) y protección civil, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 de Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en en Avenida San Francisco Tlaltenco (antes Benito Juárez) manzana 14, lote 36, Colonia Mixcoatl, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación HC/3/40 B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m^2 de terreno). ----------

   No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles en el predio investigado.----------

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató, entre otros aspectos, un inmueble de 3 niveles aparentemente habitado, en el cual se realizó la ampliación de un nivel adicional en la azotea (construcción del cuarto nivel), sin letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción). ----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2328/2018, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.----------

4. La construcción incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Iztapalapa instrumentar las acciones de verificación solicitadas, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel de altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----- ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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: ----------

---------- **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 Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Alcaldía Iztapalapa y al Instituto de Verificación Administrativa 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 Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JANC/IGP/CRLG