



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2775-SOT-604

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 MAR 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 I, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2775-SOT-604, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de junio de 2021, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles número 370, Colonia Los Reyes, Alcaldía Iztacalco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021 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 15 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 ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa 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.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, VI, VII, X y XI, 15 BIS 4 fracción I, 24, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2775-SOT-604

1.- En materia de construcción (obra nueva).

Personal adscrito a esta Procuraduría realizó dos reconocimientos de hechos el primero con fecha 03 de noviembre de 2021, en el predio ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles número 370, Colonia Los Reyes, Alcaldía Iztacalco, en el que se observó un inmueble de dos niveles, en el primer piso se encuentran cuatro locales comerciales y en el segundo nivel se encuentran tapias en las ventanas, en lado oriente del predio se observó de misma forma tapias sobre las ventanas y en el primer piso un portón corredizo, al momento de la diligencia no se observan trabajos de construcción ni material propio de la construcción.-----

Durante el segundo reconocimiento de hechos de fecha 17 de marzo de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura, con cuatro locales comerciales en funcionamiento consistentes en una carnicería, una farmacia con consultorio, una cafetería y una peletería, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción, trabajadores o materiales, asimismo en el techo del segundo nivel se constataron varillas para el armado de castillos.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/30MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno). Así como la zonificación **HM/5/20Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) por Norma de Ordenación sobre vialidad para: Av. Plutarco Elías Calles. Tramo E-F de: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente).----

Adicionalmente, el predio objeto de investigación se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, la cual establece que cualquier intervención requiere de dictamen u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Con fecha 03 de noviembre de 2021, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó oficio PAOT-05-300/300-2213-2021 en el sitio objeto de denuncia, para que el presunto responsable de los hechos que se investigan realizara las manifestaciones y aportara las pruebas que estimara convenientes.-----

Al respecto, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, presentó un escrito ante esta Procuraduría en el que realizó diversas manifestaciones y presentó diversas documentales; entre otras: -----

- Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FIZT-0019-17 RIZTB-0019-17 de fecha 04 de septiembre de 2017 para la construcción de 16 viviendas en 5 niveles, con una superficie total por construir de 1,201.16 m² y un área libre de 62.82.-----
- Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 40856-151SEYE18 de fecha 12 de julio de 2018.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2775-SOT-604

- Impresión de fotografía del Dictamen Técnico en A.C.P folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2343/2018, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, una persona en su carácter de acreditado por parte del propietario del predio, acudió a las oficinas de esta Procuraduría, para conocer el estatus de la denuncia, asimismo manifestó que **los trabajos se detuvieron por falta de capital** y en caso de continuar se renovarían los permisos correspondientes.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztaacalco informar si cuenta con las siguientes documentales: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Manifestación de Construcción registrado ante esa Alcaldía, memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite los trabajos de construcción realizados en el predio investigado.-----

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztaacalco, informó mediante oficio AIZT/DGODU/2378/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, que cuenta con trámite de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, el cual se autorizó con número de folio 152/18 en el domicilio objeto de investigación, así como el registro de manifestación de construcción folio FIZT-0019-17 Tipo "B" el cual no tienen vigencia, por lo que solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía mediante oficio AIZT-DGODU/DDUL/515/2021 iniciar procedimiento administrativo de verificación.-----

En relación con lo anterior, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió Dictamen Técnico para realizar actividades de construcción en el inmueble objeto de denuncia y en su caso informar las características de los trabajos.-----

En virtud de lo anterior, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2537/2021 de fecha 26 de noviembre de 2021, lo que a la letra indica:

- Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2265/2015 de fecha 21 de septiembre de 2015, se emitió "... *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo únicamente la demolición total de una superficie de 118.82 m² en dos niveles...*".-----
- En el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2843/2018 de fecha 13 julio de 2018, se emitió "... *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un local comercial y 16 departamentos en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con una altura de 13.40 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel banquetta de 1,201.16 m²...*".-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2775-SOT-604

En conclusión, los trabajos de construcción que se realizaron en el predio objeto de investigación contaron con las documentales que acreditaban su legalidad, si bien es cierto el proyecto consistía en la construcción de 16 viviendas en 5 niveles, lo que también es cierto que del reconocimiento de hechos se observó un inmueble de 2 niveles de altura, con locales en el primer nivel, por lo que el proyecto inicial no ha sido ejecutado en su totalidad, el cual se encuentra inconcluso por falta de capital.-----

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 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 Procuraduría, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble de dos niveles de altura, en el primer nivel se ubican 4 locales comerciales en funcionamiento, asimismo no se constataron actividades de construcción, material ni trabajadores.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/3/30MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno). Así como la zonificación **HM/5/20Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) por Norma de Ordenación sobre vialidad para: Av. Plutarco Elías Calles. Tramo E-F de: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente).-----
3. El proyecto consistente en la realización de 16 viviendas en 5 niveles, lo cual fue asentado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0019-17, no ha sido ejecutado en su totalidad en el predio objeto de investigación, toda vez que se llevó a cabo la construcción solamente de 2 niveles y no se han presentado avances del mes de noviembre del 2021 al mes de marzo del 2022 lo cual quedó sustentado en los reconocimientos de hechos.-----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0019-17 el cual no cuenta con vigencia; por lo que le corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía enviar el resultado del procedimiento administrativo de visita de verificación, el cual fue solicitado mediante oficio AIZT-DGODU/DDUL/515/2021, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda.-----
5. La Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico favorable para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un local comercial y 16 departamentos en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con una altura de 13.40 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel banquetta de 1,201.16 m².-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2775-SOT-604

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante así como a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, para los fines 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/MRC/BASC