Expediente: PAOT-2016-IO-002-SOT-2

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 21 SEP 2016 .----------

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-2016-IO-002-SOT-2, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 08 de enero de 2016, el titular de esta Entidad instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Entidad, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por la construcción que se realiza en Calle Manuel Escandón número 72, Colonia Álvaro Obregón, Delegación Iztapalapa, la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 25 de enero de 2016. ----------

Para la atención de la investigación iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y IV 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 materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa. ----------

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

El predio ubicado en Calle Manuel Escandón número 72, Colonia Álvaro Obregón, Delegación Iztapalapa, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, asignándole la zonificación **E/3/40** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura totalmente edificados y presumiblemente deshabitados, sin apreciar actividades de construcción. ----------

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 con vigencia del 13 de octubre de 2008 al 14 de octubre de 2011 y dos prórrogas del mismo, con vigencia del 13 de octubre de 2011 al 13 de octubre de 2014 y del 14 de octubre de 2014 al 14 de octubre de 2017, respectivamente, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio ZEGO5007008, expedido el 22 de agosto de 2008, donde se asentó la zonificación **VAD/15 m/35** (Vivienda de Alta Densidad, 15 metros de altura máxima a partir del desplante, 35% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ejército Constitucionalista Cabeza de Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de mayo de 1997, vigente al momento de la expedición de dicho certificado. ----------

Adicionalmente, con la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), considerando la altura de entrepiso de 2.30 metros (lo que resulta en 7 niveles), se obtiene lo siguiente: ----------

Superficie del predio	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie máxima de construcción**	**Número de viviendas factibles**
5000 m^2	(superficie total del terreno por 0.65) 3,250 m^2 equivalente al 65%	(superficie total del terreno por 0.35) 1,750 m^2 equivalente al 35%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 22,750 m^2	(superficie máxima de construcción entre 45 m^2 = 505.55) **506 viviendas**

Respecto a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 y sus dos prórrogas se asentó lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie máxima de construcción**	**Superficie cuantificable**	**Niveles y número de viviendas**
5000 m^2	1,473.88 m^2 32.89%	3,526.12 m^2 equivalente al 67.11%	4,325.70 m^2	4,325.70 m^2	3 y 84 respectivamente

Así las cosas, lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 y sus prórrogas, es acorde a lo permitido de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación **VAD/15 m/35** (Vivienda de Alta Densidad, 15 metros de altura máxima a partir del desplante, 35% mínimo de área libre), que le asignaba el entonces vigente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ejército Constitucionalista Cabeza de Juárez. ----------

Es importante señalar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio ZEGO5007008, fue expedido cuando se encontraba vigente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ejército Constitucionalista Cabeza de Juárez, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de mayo de 1997, el cual le otorgaba al predio de mérito la zonificación VAD (Vivienda de Alta Densidad). Al amparo del certificado en mención, fue tramitado el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 y sus dos prórrogas, con vigencia al 14 de octubre de 2017, por lo que aún y cuando actualmente al predio le aplica la zonificación E (Equipamiento), de conformidad con el Programa Delegacional de

Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, el proyecto constructivo se registró con base en la zonificación aplicable en ese entonces. ----------

No obstante lo anterior, y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, realizar visita de verificación en materia de construcción en particular por lo que hace a contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. Por lo que mediante oficio DJ/0738/2016, de fecha 08 de junio de 2016, esa Dirección General informó que para el predio de mérito existe un procedimiento de verificación con número de expediente NA/CVR/VV/OB/1109/2015, por lo que esa autoridad administrativa está en proceso de emitir la resolución correspondiente. ----------

Así las cosas, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, substanciar el procedimiento con número de expediente NA/CVR/VV/OB/1109/2015 y emitir la resolución administrativa correspondiente. ----------

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, otorgar Autorización de Uso y Ocupación, únicamente en el supuesto de que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 y sus dos prórrogas.----------

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. El predio ubicado en Calle Manuel Escandón número 72, Colonia Álvaro Obregón, Delegación Iztapalapa, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, asignándole la zonificación **E/3/40** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura totalmente edificados y presumiblemente deshabitados, sin apreciar actividades de construcción. ----------

3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio ZEGO5007008, expedido el 22 de agosto de 2008, donde se asentó que al predio le aplica la zonificación **VAD/15 m/35** (Vivienda de Alta Densidad, 15 metros de altura máxima a partir del desplante, 35% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ejército Constitucionalista Cabeza de Juárez, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de mayo de 1997, vigente al momento de la expedición de dicho certificado. ----------

4. Con base en el certificado referido se registró la Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 con vigencia del 13 de octubre de 2008 al 14 de octubre de 2011 y dos prórrogas del mismo, con vigencia del 13 de octubre de 2011 al 13 de octubre de 2014 y del 14 de octubre de 2014 al 14 de octubre de 2017, donde se asentó una superficie de desplante de 1,473.88 m^2, superficie máxima de construcción de 4,325.70 m^2, porcentaje de área libre de 3,526.12 m^2 equivalente al 67.11% y 84 viviendas en 3 niveles; lo cual se apega a lo permitido de conformidad con la Norma de Ordenación General número 1 y la entonces aplicable zonificación **VAD/15 m/35** (Vivienda de Alta Densidad, 15 metros de altura máxima a partir del desplante, 35% mínimo de área libre). ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, substanciar el procedimiento con número de expediente NA/CVR/VV/OB/1109/2015 y emitir la resolución administrativa correspondiente. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, otorgar Autorización de Uso y Ocupación, únicamente en el supuesto de que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RITB-0081-08 y sus dos prórrogas. ----------

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: ----------

---------- **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 del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas 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.----------

JEUN/WPB/EMVL