



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1595-SOT-600

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 AGO 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1595-SOT-600, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 25 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) en Ave Río Churubusco num (sic) 368 [Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa] estan (sic) construyendo una area (sic) para departamentos donde ya llevan tres pisos y van por el cuarto piso (...) tenemos (...) el uso de suelo H3-40-B (...) dicha construcción no esta (sic) respetando el 40 de area (sic) libre No respetaron el num (sic) de niveles maximos (sic) que son tres (...)".

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 08 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Río Churubusco número 368, Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa; el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día 10 de junio de 2015.

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente:

**Reconocimiento de hechos de fecha 18 de junio de 2015:** se observó un inmueble de 5 niveles de altura, dicho inmueble se encontró en obra negra, sin constatar actividades de obra nueva, material de la construcción o letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, sin poder apreciar la existencia del área libre mínima requerida.

### Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra de los trabajos que se realizan en el predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. En la fecha de emisión del presente instrumento esta Subprocuraduría no ha obtenido respuesta de lo solicitado.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,  
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc  
C. P. 06700. México, D. F.  
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321  
Página 1 de 5



## **Requerimientos a las autoridades**

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa.- (of. PAOT-05-300/300-3031-2015, de fecha 13 de julio de 2015) permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, en caso de existir antecedentes, consultar los expedientes que en su caso, se hubieran formado en esa Dirección General con motivo de permisos autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción, respecto al predio de mérito.-----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (of. PAOT-05-300/300-3029-2015, de fecha 13 de julio de 2015), realizar las acciones de verificación que correspondan, en particular por lo que hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción. Mediante oficio número DJ/1103/2015, de fecha 31 de julio de 2015, informó que se emitió la orden de visita de verificación bajo el número de expediente CVR/VV/OB/0667/2015, anexando el acta de la visita en la que se asentó que no se presentó Registro de Manifestación de Construcción.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3030-2015, de fecha 13 de julio de 2015), realizar las acciones de verificación que corresponda, en particular por lo que hace a cumplir la zonificación asignada al predio de mérito, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, misma que es de H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----

## **Informe a la persona denunciante**

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-3537-2015 de fecha 28 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, el cual se notificó mediante correo electrónico, en fecha 29 de mismo mes y año.-----

## **ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

## **Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1595-SOT-600**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de agosto de 2008, aplicable al presente caso, al predio de mérito le corresponde la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: 1 viv/c 100.00 m<sup>2</sup> de terreno).-----

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Aunado a lo anterior, el referido Reglamento establece en su artículo 35 fracción I y VI, que el Director Responsable de Obra tiene la obligación de suscribir y presentar ante la autoridad una manifestación de construcción, así como colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro y número de registro de manifestación de construcción.-----

Adicionalmente, el artículo 70 del Reglamento en comento, indica que estará facultado para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.-----

En el mismo orden de ideas el multicitado Reglamento establece en sus artículos 249 y 250 en sus fracciones VI, VII y I, II, V que la autoridad competente procederá a clausurar las obras en ejecución, o las obras **terminadas** cuando se hayan ejecutado sin registro de manifestación de construcción.-----

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos denunciados, en el predio de mérito, se observó un inmueble de 5 niveles de altura, el cual se encontró en obra negra, sin observar el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Ahora bien, el predio de mérito se ubica al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, otorgándole la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja 1 viv/c 100 m<sup>2</sup>), en razón de lo anterior de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

| Superficie del predio | Superficie de desplante | Superficie máxima de construcción | % mínimo de área libre     | Niveles sobre banquetta | Número de viviendas |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|
| 137.00 m <sup>2</sup> | 82.20 m <sup>2</sup>    | 246.60 m <sup>2</sup>             | 54.80 m <sup>2</sup> (40%) | 3                       | 1                   |

Así las cosas, se desprende que el inmueble construido excede la zonificación aplicable toda vez que el proyecto tiene un total de 5 niveles de altura, y solo están permitidos 3, además que no se apega al 40% mínimo de área libre y la densidad baja, una vivienda cada 100 m<sup>2</sup>.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar el procedimiento solicitado, a efecto de que se cumpla la





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1595-SOT-600**

zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa para el predio motivo de investigación.-----

Por lo que hace a la construcción, se desprenden incumplimientos toda vez que no se contó con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo lo establecido en los artículos 35 fracción I y VI y 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Iztapalapa, substanciar el procedimiento dentro del expediente CVR/VV/OB/0667/2015, imponiendo las sanciones que establece el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

**Resultado de la Investigación**

1. Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: 1 viv/c 100.00 m<sup>2</sup>).-----
2. Se constató la existencia de un inmueble de 5 niveles de altura, en obra negra, sin observar el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.-----
3. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar el procedimiento solicitado por esta Subprocuraduría, a efecto de que se cumpla la zonificación H/3/40, establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
4. Para los trabajos de construcción no se presentó Registro de Manifestación de Construcción en la visita de verificación practicada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, substanciar el procedimiento dentro del expediente CVR/VV/OB/0667/2015, imponiendo las medidas y sanciones que correspondan, en su caso, la establecida en el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

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 en 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: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1595-SOT-600

----- **RESUELVE** -----

**PRIMERO.** - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

JELN/MVS/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Pbx 5,  
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc  
C.P. 06700, México, D.F.  
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321  
Página 5 de 5