



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 AGO 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2015-351-SOT-76**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de enero 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 *"La construcción que se lleva a cabo en Oculistas 11, colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa, (...) se encuentra en proceso de construcción o habilitación de módulos metálicos al interior del galerón que fue concluido hace aproximadamente un año y medio, sin embargo se presume que no fue respetada el área libre correspondiente que según la zonificación que en el predio en cuestión es del 40 por ciento"*. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 06 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a la posible contravención en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el predio ubicado en Oculistas, número 11, colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa; mismo que se notificó en fecha 17 de febrero de 2015, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de Hechos de fecha 13 de febrero de 2015: *"(...) se observa un inmueble de dos niveles, (...) nos atiende el (...) esposo de la propietaria y quien nos permite el acceso al mismo (...) Posteriormente nos muestra el original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 37615-ESJO12, para el predio Oculistas No. 11, colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa, para el uso de suelo de OFICINAS en una superficie a ocupar de 160.00m2, de fecha 28 de noviembre de 2014 y nos presenta copia del escrito de fecha 19 de diciembre de 2014 dirigido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, hace entrega de copias simples, nos entrega permiso (SIAPEM) ante la Delegación, con folio*



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modo: 102 Piso 5
Col Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06730, México, D.F.
paot.mx

T 5265 0760 ext 12011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

IZTAVAP2013-02-2500073584, acto seguido se realiza un reconocimiento al interior del inmueble observando que presenta características de trabajos de remodelación reciente, consistentes en la construcción de módulos de tabla roca, ventanas de aluminio sobre los tapancos de acero ya existentes, colocación de pisos laminados, pintura en el total de la remodelación, por las características físicas de los trabajos ya concluyeron, no se observan materiales y actividades de construcción, únicamente a dos trabajadores realizando la instalación del contrato de luz (medidor) (...). -----

Durante dicha diligencia el visitado hizo entrega en copia simple de las siguientes documentales: -----

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2013-02-25-00073584 de fecha 25 de febrero de 2013, para el giro de oficinas. -----
- Escrito de fecha 19 de diciembre de 2014, dirigido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, a través del cual informa que: "... está llevando a cabo reposiciones y reparaciones a los acabados del predio, tales como pintura, tabla roca, cancelería de aluminio y algo de herrerías, dichos trabajos son realizados apeguándose estrictamente al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y en un horario de 9 a 18 hrs., de lunes a viernes y los sábados de 9 a 13 hrs. con el objeto de no ocasionar molestias a los vecinos cercanos a mi propiedad y puntualizando que estos trabajos tendrán una duración no mayor a 3 semanas..."
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37615-181ESJO12 de fecha 28 de noviembre de 2012, para el predio en comento, con el uso de suelo clasificado para OFICINAS. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio número PAOT-300/310-162-2015 de fecha 12 de febrero de 2015, dirigido al propietario, encargado y/u ocupante del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo a efecto de que aportara las pruebas y realizara las manifestarse que conforme a Derecho correspondieren respecto a los hechos denunciados, sin respuesta. -----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que al inmueble ubicado en Oculistas número 11, colonia el Sifón, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles, 40% de área libre), de conformidad con la "Tabla de Usos de Suelo Permitidos", donde el uso de suelo para **"Oficinas"** **SE ENCUENTRA PERMITIDO**. Asimismo, se desprende la existencia del siguiente Certificado en formato



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 Piso 5
Cd. Roma Sur Del Cuadrante
C.P. 06700 México D.F.
paot-mex

T 5265-0780 ext. 15011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

digital: _____

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37615-181ESJO12 de fecha 28 de noviembre de 2012, el cual certifica el aprovechamiento del uso de suelo clasificado para OFICINAS como Permitido. ---

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (Of. PAOT-05-300/300-1216-2015 de fecha 06 de marzo de 2015). Enviar el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAPAV2013-02-25-00073584 de fecha 25 de febrero de 2013, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37615-181esjo12 de fecha 28 de noviembre de 2012; asimismo, instrumento visita de verificación en materia de construcción. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (Of. PAOT-05-300/300-1217-2015 de fecha 06 de marzo de 2015). Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de niveles y porcentaje de área libre). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/2777/2015 de fecha 04 de mayo de 2015, informó que en fecha 13 de abril del año en curso, personal especializado en funciones de verificación, ejecutó la visita INVEADF/OV/DUYUS/807/2015. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa.- (Of. PAOT-05-300/300-1326-2015 de fecha 17 de marzo de 2015). Informar si para los trabajos de remodelación cuenta con Aviso conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Mediante oficio 12.200.289/2015 de fecha 07 de abril de 2015, informó que en la Jefatura de Unidad Departamental de Normatividad y Dictámenes no encontró Aviso conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para llevar a cabo los trabajos de remodelación, por lo que mediante oficio 12.200.290/2015 solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno iniciar procedimiento de verificación administrativa. -----

A la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.- (Of. PAOT-05-300/300-1327-2015 de fecha 17 de marzo de 2015). Realizar evaluación de seguridad estructural en el predio objeto de denuncia, y en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno, imponga las medidas de seguridad que resulten procedentes. Mediante oficio ISCDF-DG-2015/0294 de fecha 27 de marzo de 2015, solicitó se remitan datos del propietario y/o responsable del inmueble objeto de denuncia, a fin de llevar a cabo la inspección ocular estructural. -----

(Of. PAOT-05-300/300-2478-2015 de fecha 16 de junio de 2015). Se enviaron los datos de la persona encargada del inmueble objeto de denuncia. Mediante oficio ISCDF-DG-2015/0619 de fecha 23 de junio de 2015, el Director General de dicho instituto informó lo siguiente:

"(...)

El inmueble se encuentra localizado en la Zona IIIb (Zona de Lago), de conformidad con la Zonificación



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T 5295 0490 ext. 12011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

Geotécnica establecida en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente (RCDF-2004) y sus Normas Técnicas Complementarias (NTC).

Durante la visita efectuada al inmueble, como resultado de la inspección, (...) se pueden desprender las siguientes observaciones:

El Cuerpo 1 fue revisado desde el exterior y su planta baja parcialmente, encontrando la mayor parte de su estructura esta visiblemente sana, observando la presencia de humedad y salitre al nivel de desplante de algunos muros de mampostería.

*La estructura y subestructura que conforman el Cuerpo 2, se encuentran visiblemente sanas, contando con un sistema de mantenimiento eficiente.
(...)*

En conclusión, la edificación presenta condiciones aceptables de estabilidad y seguridad estructural, sin embargo es necesario llevar a cabo las recomendaciones antes descritas con la finalidad de garantizar que el mismo siga teniendo un comportamiento estructural adecuado.

(...)"

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-254-2015, de fecha 18 de marzo de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó en fecha 23 de marzo de 2015, mediante correo electrónico.-----

Otras actuaciones

Mediante correo electrónico de fecha 18 de febrero de 2015, la persona denunciante del expediente en el que se actúa, envió una imagen del predio objeto de denuncia. -----

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, y 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. -----

Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción en el predio ubicado en Oculistas, número 11, colonia El Sifón, Delegación





Iztapalapa. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.** -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial** en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

Asimismo, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, al predio ubicado en calle **Oculistas, número 11, colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa** le aplica la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para **"Oficinas" SE ENCUENTRA PERMITIDO**.-----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que al interior del inmueble objeto de denuncia, se encuentran módulos de tabla roca para las actividades de oficinas, durante la presente no se observan personas al interior de los mismos.-----

Durante dicha actuación, la persona encargada del inmueble quien aportó en copia simple el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 37615-181ESJO12, con el uso de suelo clasificado para OFICINAS, documento que se encuentra en formato digital en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----

Asimismo, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de niveles y porcentaje de área libre), para lo cual dicho Instituto informó que en fecha 13 de abril de 2015, ejecutó el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/807/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica enviar la resolución administrativa emitida al efecto.-----

Construcción

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

Asimismo, el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:-----

"(...)

II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;

III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

VII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

(...)"

Para el caso que nos ocupa, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que al interior del inmueble se llevaron a cabo actividades de remodelación consistentes en la construcción de módulos para oficinas, hechos a base de tabla roca, con ventanas de aluminio, pisos laminados; asimismo, se pintó la totalidad del inmueble, no observó trabajadores ni actividades de construcción consistentes en obra nueva. -----

Ahora bien, toda vez que los trabajos de remodelación no representan cambios estructurales el encargado del inmueble, presento escrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, con sello de recibido en la ventanilla única delegacional de fecha 22 de diciembre de 2014, en el que informa que está llevando a cabo reparaciones en el mismo con forme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, si bien informó que no cuenta con antecedente alguno para trabajos construcción en el predio objeto de investigación, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar procedimiento de verificación administrativa, tal y como fue solicitada en su momento por parte de esta Subprocuraduría; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, enviar el resultado del procedimiento administrativo en comento. -----

Por otro lado, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, realizó inspección ocular estructural al inmueble objeto de denuncia, determinando que la edificación se encuentra en condiciones aceptables de estabilidad y seguridad estructural. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle **Oculistas numero11, colonia El Sifón, Delegación Iztapalapa**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 202 Pdo.5
Cal. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

T. 5206-0140 ext. 13011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

2. Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37615-181ESJO12 de fecha 28 de noviembre de 2012, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para **oficinas** en una superficie a ocupar de 160.00 m² está **PERMITIDO**.-----
3. Derivado del reconocimiento de hechos, se constató que al interior del inmueble se llevaron a cabo actividades de remodelación, para la construcción de módulos para oficina hechos a base de tabla roca y pisos laminados; no se observaron cambios estructurales al inmueble. El visitado presentó escrito de fecha 19 de diciembre de 2014, ingresado a la Delegación Iztapalapa, a través del cual informa que los trabajos realizados se apegan al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----
4. Para realizar las actividades de oficinas cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2013-02-25-00073584 de fecha 25 de febrero de 2013. -----
5. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentó visita de verificación en materia de desarrollo urbano número INVEADF/OV/DUYUS/807/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica, concluir el procedimiento mediante la emisión de la resolución administrativa y enviar copia a esta Subprocuraduría de dicho instrumento. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa instrumentar visita de verificación en materia de construcción y enviar el resultado de su actuación.-----
7. El Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, realizó inspección ocular estructural, determinando que el inmueble objeto de denuncia presenta condiciones aceptables de estabilidad y seguridad estructural. -----

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: -----





Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-351-SOT-76

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución 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, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- 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.

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

EMIG/ICP/MAZA



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5206 0700 ext. 13011