



EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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-2015-818-SOT-280, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 11 de marzo 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denuncia ante esta Institución "(...) hace (...) un año inicio una construcción (...) la cual el día de hoy se encuentra en acabados (...) Dicha construcción [viola] la zonificación (...) ya que (...) se [pretende] construir (...) seis niveles(...)" en el predio ubicado en Calle 5, Manzana 18, Lote 20, Colonia José López Portillo, Delegación Iztapalapa.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, por los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Calle 5, Manzana 18, Lote 20, Colonia José López Portillo, Delegación Iztapalapa, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2015-818-SOT-280; dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante el día 08 de mayo de 2015, mediante cedula de notificación.

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

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de marzo de 2015:

"(...) constituidos sobre la calle 5 frente al número 20 se observa una construcción en proceso, de cuatro niveles, misma que se observa en obra negra con un 80% de avance (...) Se observan residuos de la construcción sobre la banqueta así como en el arroyo vehicular (...)"

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de junio de 2015:

"(...) se observa un cuerpo constructivo de cuatro niveles (planta baja y 3 niveles), en obra negra, dos de los niveles cuentan con ventanas de herrerías, así mismo la planta baja cuenta





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

con dos zaguanes de doble hoja y uno de acceso peatonal (...) se perciben emisiones de ruido (...) generadas por los trabajos realizados al interior. Se observa a dos trabajadores en el último nivel (...) somos atendidos por (...) quien se ostenta como propietaria, quien manifiesta que están llevando a cabo la construcción del edificio, para uso familiar, sin contar con la documentación emitida por la autoridad delegacional (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de agosto de 2015:-----

"(...) la construcción objeto de denuncia aún se encuentra en obra negra, no obstante: cuenta con 10 sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (...) no cuenta con número de procedimiento administrativo (...) [se observa que] la obra objeto de denuncia se está declinando [hacia] el predio contiguo (...) la separación [a colindancias] es irregular, toda vez que se aprecia va disminuyendo conforme aumenta la altura de la construcción en proceso (...)." -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/310-505-2015 dirigido al Propietario y/o Encargado de la obra objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto de los hechos denunciados. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento haya realizado manifestaciones. -----

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.- (consulta en la página Web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmx.df.gob.mx/>) De la consulta efectuada se constató que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (ofs. PAOT-05-300/300-1861-2015 y PAOT-05-300/300-3015-2015, de fechas 24 de abril y 13 de julio de 2015, respectivamente) Visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación). Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/4538/2015, de fecha 06 de julio de 2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 23 de junio de 2015, se ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1257/2014 (sic), cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Sustanciación para su legal calificación. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (ofs. PAOT-05-300/300-1860-2015 y PAOT-05-300/300-3014-2015, de fechas 24 de abril y 13 de julio de 2015, respectivamente) Visita de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, mediante oficio DJ/976/2015, de fecha 01 de julio de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

2015, la Dirección Jurídica de ese Órgano Político, informó que en fecha 27 de abril de 2014, se ejecutó visita de verificación número CVR/VV/OB/0332/2015, siendo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación, remitiendo copia del acta levantada con motivo de la visita de verificación ejecutada. -----

Mediante oficio DJ/1025/2015, de fecha 17 de julio de 2015, la Dirección Jurídica, informó que en fechas 09 de junio de 2015, se emitió orden de verificación CVR/VV/OB/0512/2015, la cual no fue posible ejecutar toda vez que para el sitio denunciado ya existe un procedimiento de verificación. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa.- (of. PAOT-05-300/300-2435-2015, de fecha 12 de junio de 2015) Registro de manifestación de construcción, constancia de alineamiento y/o número oficial, certificado uso de suelo. Sin respuesta.-----

Al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3013-2015, de fecha 13 de julio de 2015) Realizar dictamen técnico, a efecto de revisar el diseño y la seguridad estructural de la obra realizada en el predio objeto de denuncia. Mediante oficio ISCDF-DG-2015/709, de fecha 14 de julio de 2015, informó que la Unidad de Protección Civil de la Delegación Iztacalco debe de encontrar condiciones de Alto Riesgo para que ese Instituto intervenga, a efecto de realizar un dictamen estructural. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-383-2015, de fecha 28 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose a las personas denunciantes el día 08 de mayo de 2015, mediante cedula de notificación. -----

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. -----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

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

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. -----

Adicionalmente, 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.** -----

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación,**





EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

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. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

El artículo 67 del multicitado reglamento, prevé que la Administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno; velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia, así como, emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. -----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio ubicado en Calle 5 Manzana 18, Lote 20, Colonia José López Portillo, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un edificio de **4 niveles** en obra negra, realizado por autoconstrucción, sin contar con ninguna documentación que acredite la legalidad de la obra como informó la propietaria, durante las diligencias realizadas. -----

Por lo anterior, 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), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien informó que en fecha 23 de junio de 2015, se ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1257/2014 (sic), cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Sustanciación para su legal calificación. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

De modo similar, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, quien informó que cuenta con procedimiento de verificación en materia de construcción número CVR/VV/OB/0332/2015, el cual se encuentra en sustanciación. -----

Aunado a lo anterior, toda vez que el denunciante informó a esta Unidad Administrativa sobre posibles afectaciones en su inmueble derivado de los trabajos constructivos realizados en el predio objeto de denuncia, se solicitó al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal realizar dictamen técnico a fin de revisar el diseño y seguridad estructural del inmueble afectado en relación con el sitio de denuncia, quien informó que es competencia de la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa realizar el dictamen de referencia. -----

Al respecto, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se constató que la construcción objeto de denuncia cuenta con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

En virtud de los acontecimiento narrados con anterioridad, se desprende que la propietaria del predio objeto de denuncia ejecutó trabajos de construcción de una obra nueva de **4 niveles, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente**, aunado a que excede el número de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, por lo que incumple los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como el 47, 48 y 76 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para el Distrito Federal. -----

Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concluir el procedimiento administrativo número INVEADF/OV/DUYUS/1257/2014, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, imponiendo las sanciones aplicables, tomando en consideración que la obra ejecutadas incumplen la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, concluir el procedimiento administrativo CVR/VV/OB/0332/2015, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, considerando como sanción la clausura y demolición del nivel excedente de la obra realizada, lo anterior por ser asunto de su competencia en términos de los artículo 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones y 124 del Reglamento Interno de la Administración Pública, ambos del Distrito Federal. -----

Finalmente, una vez que sea levantado el estado de clausura, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa, realizar un dictamen técnico de riesgo, con el fin de revisar el diseño y seguridad estructural de la construcción en proceso. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle 5 Manzana 18, Lote 20, Colonia José López Portillo, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un cuerpo constructivo de **4 niveles**, la cual actualmente cuenta con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----
3. Los trabajos realizados se ejecutaron sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, aunado a que excede el número de niveles permitidos, por lo que incumple los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, así como el 47, 48 y 76 del Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal, para el Distrito Federal. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó vista de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1257/2014 (sic), por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho instituto, concluir el procedimiento administrativo iniciado, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, remitiendo copia del instrumento que al efecto emita.
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, practicó procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción, número CVR/VV/OB/0332/2015, por lo que corresponde a dicha Dirección General, emitir la resolución y enviar copia de la misma a esta Subprocuraduría. -----
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Iztapalapa, realizar un dictamen técnico de riesgo, con el fin de revisar el diseño y seguridad estructural de la construcción en proceso. -----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-818-SOT-280

Protección Civil, ambas de la Delegación Iztapalapa, 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. -----

REMG/IGP/MSB/JDR/N

