

**CDMX**

CIUDAD DE MÉXICO

000046

Expediente: PAOT-2015-1387-SOT-507**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

19 NOV 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-2015-1387-SOT-507 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 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 de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) por las actividades que se realizan en Calle Sur 73 número 305, Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de junio de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 2 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó un inmueble de 4 niveles, concluido y habitado, se desplantó un nivel adicional en la azotea, no se observaron los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2603-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, en fecha 01 de julio de 2015, se intentó notificar dicho oficio, sin que nadie atendiera la diligencia. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la realización de visita de verificación: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la



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. 5265 0780, ext. 13400

Página 1 de 6



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1387-SOT-507

Delegación Iztapalapa, y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respectivamente. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5069-2015 de fecha 14 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 17 de septiembre de 2015 y posteriormente en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 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)

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**.-----

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, 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 baja: una vivienda cada 100 m² de superficie del terreno). -----





Expediente: PAOT-2015-1387-SOT-507

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de **4 niveles**, en el que se desplantó **un nivel adicional** en la azotea. -----

El inmueble objeto de investigación se encuentra rebasando en dos niveles la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa; incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; por lo que se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), la cual fue ejecutada en fecha 21 de septiembre de 2015, bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2051/2015, encontrándose en substanciación. -----

Construcción (Ampliación)

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. -----

El artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----

Adicionalmente el artículo 76 del mismo ordenamiento dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie de construcción máxima en los predios, así como el área libre mínima permitida, deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley de Desarrollo Urbano, por lo que las obra de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad de ocupación del suelo, y además, cumplan con los requerimientos que establece la dicha Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, de conformidad con el artículo 234 del mismo ordenamiento. -----

Así mismo, el artículo 72 del referido Reglamento, establece que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1387-SOT-507

disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor.-----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...) -----

*VI. **Practicar visitas de verificación administrativa** para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...) -----*

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)".-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, concluido y habitado, sobre él se desplantó un nivel adicional, a base de materiales permanentes, sin observar los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, informó que no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción, por lo que al igual que esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación, instrumentar visita de verificación en materia de construcción. -----

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, ejecutó la visita de verificación solicitada en fecha 3 de junio de 2015, bajo el número de expediente CRV/VV/OB/0441/2015, en la cual no se observaron trabajos de reciente construcción o en ejecución, por lo que de conformidad 87 fracción III de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, se dio fin al procedimiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción de un quinto nivel en el inmueble no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 47, 48, 76 así como 234 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al sobrepasar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, por lo que los trabajos no son susceptibles a regularizarse. -----





Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en Calle Sur 73 número 305, Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de superficie del terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, concluido y habitado, en la azotea se desplantó un nivel adicional, sin observar los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----
3. La construcción objeto de investigación se encuentra rebasando el número de niveles permitidos en la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, incumpliendo el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----
4. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concluir el procedimiento de verificación administrativa número INVEADF/OV/DUYUS/2051/2015, mediante la resolución administrativa correspondiente. -----
5. Los trabajos de construcción de un quinto nivel en el inmueble no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 47, 48, 76 así como 234 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al sobrepasar el número de niveles permitidos en la zonificación aplicable, por lo que los trabajos no son susceptibles de regularizarse. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, ejecutó visita de verificación en materia de construcción en fecha 3 de junio de 2015, bajo el número de expediente CRV/VV/OB/0441/2015, en el cual no se observaron trabajos de reciente construcción o en ejecución, por lo que dio fin al procedimiento. -----

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: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1387-SOT-507

----- **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 de 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.



REMG/IGP/WPB/AIMC

