



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 FEB 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 fracciones III y VI, 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-2015-1725-SOT-646, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de Junio 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, ejerció 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 porcentaje de área libre) y construcción (obra nueva) derivado de los trabajos que se realizan en calle Sur 77 número 225, Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y porcentaje de área libre) y construcción, como son la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Iztapalapa. -----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre,

Recibido
09 FEB 2016
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial

Subprocuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Calle de la Constitución, s/n, Centro del
Gobierno, Ciudad de México
C.P. 06000
Teléfono: 55 52 00 00
Fax: 55 52 00 00
Correo electrónico: info@paot.cdmx.gob.mx



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1725-SOT-646

densidad baja 1 vivienda cada 100 m²), conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18095-151FMR113, en el cual acredita la zonificación señalada en el párrafo anterior y permite la construcción 2 viviendas en una superficie máxima de construcción de 432.00 m². -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, se constató la reciente edificación de un inmueble, conformado por 2 cuerpos constructivos, uno de 3 niveles y el segundo cuenta con 4 niveles, no se tuvo acceso al inmueble, sin embargo, situados en el inmueble de la colindancia sur, no se aprecia superficie de área libre. -----

La Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS1702/2014, concluyó mediante la emisión de la resolución de fecha 28 de noviembre de 2014, en la cual se determinó imponer como sanción la clausura total temporal, sanción económica, así como la demolición de la superficie de construcción excedida, toda vez que la construcción no se apaga a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18095-151FMR113. -----

Asimismo, informó que el propietario del inmueble solicitó el levantamiento del estado de clausura y retiro de los sellos, culminando con la resolución administrativa de fecha 12 de febrero de 2015, en la cual se determinó autorizar el levantamiento de la clausura y el retiro de los sellos, toda vez que derivado del "Dictamen de superficies" elaborado por el Director Responsable de Obra, con número de registro D.R.O. 1521, se determinó que la construcción cumple con el área libre requerida y la superficie máxima de construcción. -----

Ahora bien, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, se observó que el inmueble cuenta con una superficie de área libre menor al 40% (96.00 m²), así también uno de los cuerpos constructivos rebasa en un nivel la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18095-151FMR113, con el que cuenta el predio. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar **nueva visita de verificación** en materia de desarrollo urbano (número de niveles y porcentaje de área libre), sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento, dicho Instituto se haya manifestado al respecto; por lo que corresponde a dicha Coordinación de Verificación, en el momento procesal oportuno, ejecutar nueva visita de verificación, imponer las medidas cautelares; y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



2.- En materia de Construcción (obra nueva)

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FITB-055-13, vigente del 23 de septiembre de 2013 al 23 de septiembre de 2015, y la Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, el cual consiste en la construcción de 2 viviendas, en 3 niveles, con una superficie total de construcción de 432.00m² y un área libre de 96.00 m² (40%). -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por esta Entidad, se constató la edificación de un inmueble, a base de 2 cuerpos constructivos, uno de tres de 3 niveles y el segundo cuenta con 4 niveles, no se observó área libre, únicamente se observó un vacío de 35.00 m² aproximadamente; actualmente el inmueble cuenta con sellos de suspensión de actividades, por parte de la Delegación Iztapalapa bajo el número de expediente NA/CVR/VV/OB/0966/2015, de fecha 10 de diciembre de 2015. -----

Derivado del análisis realizado a la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y lo observado en los reconocimientos de hechos, se desprende que la obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FITB-055-13, toda vez que la fachada, y los vacíos referidos en la memoria descriptiva no se observan en la actual edificación. -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de construcción, sin que al momento de la emisión del presente instrumento, dicha Dirección General se haya manifestado el respecto. -----

De las documentales que obran en el expediente, se encuentra la evidencia digital de que los sellos de suspensión fueron violentados, ya que se observó a trabajadores metiendo material al inmueble; lo cual fue informado al Coordinador de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Iztapalapa, vía correo electrónico. -----

Corresponde a dicha Dirección General, informar las razones hecho y derecho que motivaron la imposición de los sellos de suspensión bajo el número de expediente NA/CVR/VV/OB/0966/2015, imponer las sanciones aplicables y enviar a esta Entidad la resolución administrativa que al efecto se emita; de ser el caso iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda para la revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número FITB-055-13, toda vez que lo que se ejecutó en el predio no corresponde con lo registrado; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Sur 77 número 225, Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja 1 vivienda cada 100 m2). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1725-SOT-646

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble, a base de 2 cuerpos constructivos, uno de tres de 3 niveles y el segundo con 4 niveles, únicamente se observó un vacío de 35.00 m² aproximadamente; actualmente el inmueble cuenta con sellos de suspensión de actividades, por parte de la Delegación Iztapalapa bajo el número de expediente NA/CVR/VV/OB/0966/2015, de fecha 10 de diciembre de 2015. -----
3. El predio cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18095-151FMR113, así como el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FITB-055-13, vigente del 23 de septiembre de 2013 al 23 de septiembre de 2015, ambos para la construcción de: 2 viviendas, en 3 niveles, con una superficie total de construcción de 432.00m² y un área libre de 96.00 m². -----
4. La obra ejecutada en el inmueble, no corresponde a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio FITB-055-13, toda vez que la fachada no se apega al diseño presentado en la memoria descriptiva, y no se observó área libre y uno de los cuerpos constructivos sobrepasa en un nivel la zonificación aplicable. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponer las medidas cautelares y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informar las razones hecho y derecho que motivaron la imposición de los sellos de suspensión bajo el número de expediente NA/CVR/VV/OB/0966/2015, enviar a esta Entidad la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

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 de la Ciudad de México. -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1725-SOT-646

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la personas denunciante, así como a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMIGDIO R/MC