

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 SEP 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 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-2017-3900-SOT-1625 y acumulado PAOT-2018-439-SOT-178, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 24 de noviembre de 2017 y 01 de febrero de 2018, personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y obstrucción a la vía pública), por los trabajos que se realizan en Calle Plaza Río Boca Ovejas número 11 y/o Avenida Río Soto la Marina manzana 78, lote 14, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 04 de diciembre de 2017 y 09 de febrero de 2018.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y obstrucción a la vía pública), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

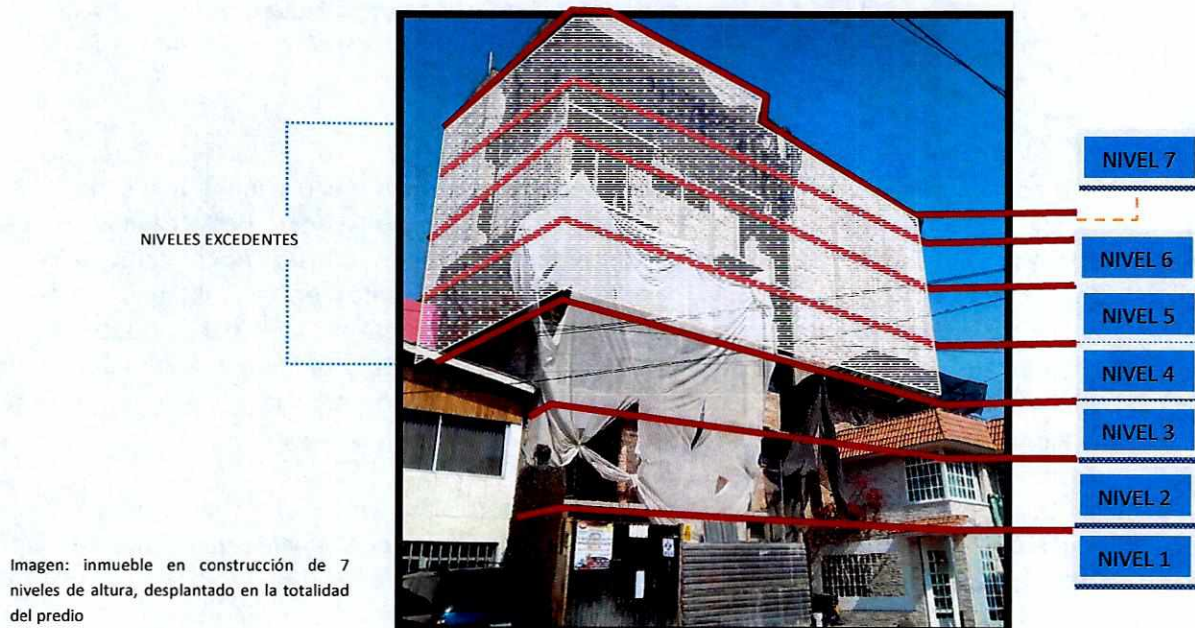
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/M



**Expediente: PAOT-2017-3900-SOT-1625
y acumulado PAOT-2018-439-SOT-178**

(Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de fecha 18 de diciembre de 2017, se constató la construcción de dos cuerpos constructivos con un total de 6 y 7 niveles de altura, respectivamente, desplantados en la totalidad del predio, sin contar con letrero que ostente algún dato referente al Registro de Manifestación de Construcción del Proyecto. No se constató la obstrucción a la vía pública derivado de los trabajos constructivos investigados (ver imagen).-----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 18 de diciembre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-103-DEDPOT-50, de fecha 30 de enero de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Plaza Río Boca Ovejas número 11 y/o Avenida Río Soto la Marina lote 14, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa, con cuenta catastral 147_084_14, se concluye lo siguiente: -----

- La zonificación que le aplica es H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.---

**Expediente: PAOT-2017-3900-SOT-1625
y acumulado PAOT-2018-439-SOT-178**

- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI-CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 247 m².-----
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.-----
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8 y, al contar con una literal MB: muy baja, se permite una vivienda cada 200 m² de terreno.-----
- Cuenta con una superficie de 247 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 444.6 m², en 148.2 m² de superficie mínima de desplante y 98.8 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Plaza Río Boca Ovejas número 11 y/o Avenida Río Soto la Marina lote 14, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa, con cuenta catastral 147_084_14, rebasa en 4 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese derecho dando respuesta al requerimiento. -----

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/2079/2018 de fecha 26 de marzo de 2018, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de 7 niveles de altura. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los cuatro niveles excedentes, a efecto de que se



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 3 de 7

cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya dado respuesta al requerimiento en comento. -----
En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 7 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (H/3/40/MB) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que certifique como permitida la construcción de 7 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los 4 niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

Por otra parte, vistos los incumplimientos en materia de ordenamiento territorial en el expediente al rubro citado, esta Subprocuraduría emitió el acuerdo de fecha 04 de mayo de 2018, a través del cual ordena solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, la custodia del folio real correspondiente al predio investigado.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de fecha 18 de diciembre de 2017, se constató la construcción de dos cuerpos constructivos con un total de 6 y 7 niveles de altura, desplantados en la totalidad del predio, sin contar con letrero que ostente algún dato referente al Registro de Manifestación de Construcción del Proyecto. No se constató la obstrucción a la vía pública derivado de los trabajos constructivos investigados (ver imagen).-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese derecho dando respuesta al requerimiento. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio 12.200.0359/2018, informó que después de realizar una búsqueda en los archivos de la Unidad Departamental de Normatividad y Dictámenes dependiente de la Coordinación de Licencias y Uso de Suelo de esa Dirección General, únicamente encontró la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, por lo que se encuentra imposibilitada jurídica y materialmente para atender el requerimiento motivo de dicha solicitud. -----



Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de 4 niveles excedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya dado respuesta el requerimiento de esta Entidad. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa instrumentar acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Plaza Río Boca Ovejas número 11 y/o Avenida Río Soto la Marina manzana 78, lote 14, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le aplica la zonificación H/3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 7 niveles de altura.-----



2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de fecha 18 de diciembre de 2017, se constató la construcción de dos cuerpos constructivos con un total de 6 y 7 niveles de altura, **desplantados en la totalidad del predio (sin área libre)**, sin contar con letrero que ostente algún dato referente al Registro de Manifestación de Construcción del Proyecto. No se constató la obstrucción a la vía pública derivado de los trabajos constructivos investigados.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los 4 niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa instrumentar acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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-2017-3900-SOT-1625
y acumulado PAOT-2018-439-SOT-178

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Iztapalapa, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/IGP/MRC/CRLG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 7 de 7