Expediente: PAOT-2016-3400-SOT-1356

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 17 MAR 2017 .----------

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 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-2016-3400-SOT-1356, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de diciembre de 2016, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), con motivo de la ejecución de una obra nueva que se realiza en el predio ubicado en Avenida Río de la Antigua número 25, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de diciembre de 2016.----------

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 Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, de la que se desprende

que le aplica la zonificación H/3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy baja: 1 vivienda cada 200 m^2 de terreno).----------

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, el personal adscrito a esta Procuraduría realizó reconocimientos de los hechos denunciados en los que se hizo constar, entre otros elementos, la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), de hasta el momento 4 niveles de altura, así como un armado de castillos y la construcción de muros para la edificación de un 5º nivel; desplantado en la totalidad del predio.----------

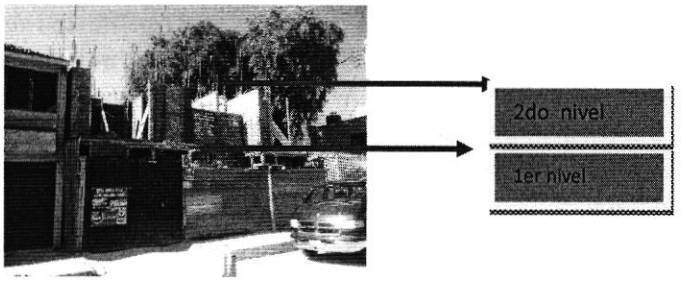

Imagen obtenida por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el reconocimiento de hechos de fecha 10 de enero de 2017

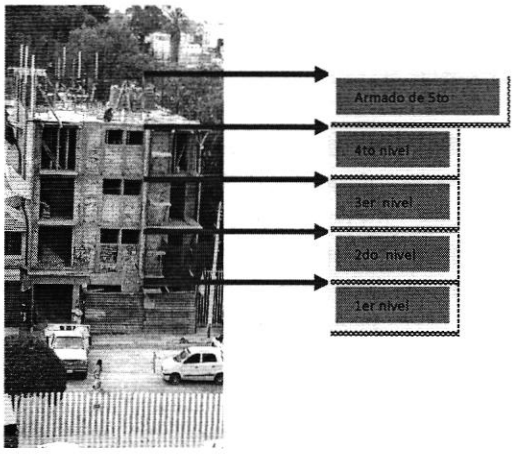

Imagen obtenida por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el reconocimiento de hechos de fecha 09 de marzo de 2017

Del comparativo de las imágenes, se identifica el proceso de construcción del inmueble investigado.----------

Con el objeto de identificar la superficie total del predio y determinar el área libre, área de desplante, superficie de construcción y número de viviendas, permitidas conforme a la zonificación aplicable, personal adscrito a esta Subprocuraduría, consulto el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que el predio cuenta con una superficie total de 195 m^2.----------

En este sentido, la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H/3/40 MB), que a su vez se multiplica por el número de niveles, se indica en la siguiente tabla:

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (40%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (117 m^2) x número de niveles (3) = superficie total de construcción
195 m^2	3	78 m^2	117 m^2	(117)(3)= 351 m^2

De esa tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de 351 m^2, en 3 niveles, desplantados en 117 m^2 y un área libre de 78 m^2.----------

En el caso que nos ocupa, de los reconocimientos de hechos descritos en párrafos anteriores, se constató la ejecución de obra hasta el momento de 4 niveles de altura, así como la construcción de muros para la edificación del 5º nivel, desplantados en la totalidad del predio, lo que incumple en 2 niveles y el área libre que prevé la zonificación aplicable establecida en el Programa Delegacional antes referido.----------

Al respecto, a efecto de identificar los incumplimientos a la zonificación aplicable al predio investigado, en relación con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable, esta Entidad emitió en fecha 08 de marzo de 2017, la opinión técnica folio PAOT-2017-263-DEDPOT-194, en la que concluyó lo siguiente:---------

"(...)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa (PDDU); se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Avenida Rio de la Antigua número 25, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa, es H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad muy baja: una vivienda por cada 200 m^2 de terreno).----------
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 195 m^2.----------
- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la literal MB en donde se permite una vivienda cada 200 m^2 de la superficie total del terreno y 40% de área libre.----------
- El predio cuenta con una superficie de 195 m^2, por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 351 m^2, 78 m^2 de área libre, 1 vivienda, en 3 niveles de altura, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa.----------
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Avenida Rio de la Antigua número 25, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura). Asimismo, se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima 40% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa (PDDU).----------

(...)"

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas cautelares que en el ámbito de sus atribuciones correspondan, a efecto de que no se contravenga la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa.----------

Por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad, y enviar el resultado de sus actuaciones.----------

1. **En materia de construcción (obra nueva)**

Toda vez que el personal adscrito a esta Procuraduría identificó en el predio objeto de denuncia la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva) sin contar con letrero de identificación (Registro de Manifestación de Construcción), se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, el Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto, proyecto de protección a colindancias, planos arquitectónicos de plantas, cortes y fachadas que acreditara esas actividades.----------

Al respecto, dicha Dirección General, informó mediante el oficio 12.200.286/2017 de fecha 19 de enero de 2017, que de una búsqueda en los archivos de la Jefatura de Unidad Departamental de Normatividad y Dictámenes, **no localizó antecedente** de la documentación solicitada.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), al proyecto constructivo investigado.----------

En respuesta al requerimiento, esa Dirección General, informó mediante el oficio DJ/194/2017, lo siguiente: --

1. En fecha 28 de octubre de 2016, se ordenó a personal especializado en funciones de verificación, realizar visita de verificación a los trabajos de construcción investigados, bajo el número de expediente CVR/VV/OB/1906/2016.----------

2. Después de haber realizado una inspección ocular en fecha 09 de noviembre de 2016, en la que se desprendió que los trabajos de construcción se ejecutan sin contar con el documento idóneo para ello, por acuerdo administrativo de fecha 11 de noviembre de 2016, el asunto se turnó al área calificadora para que se emita el proyecto de resolución.----------

3. En fechas 18 de noviembre de 2016, 11, 13 y 20 de enero de 2017, se ordenó la reposición del estado de suspensión, ya que de las inspecciones que se realizaron, se desprende que han quebrantado los sellos de suspensión al seguir llevando a cabo actividades de construcción.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, mediante un reconocimiento de hechos realizado en fecha 08 de marzo de 2017, constató que **en el predio continúan realizando trabajos de obra**, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción que la acredite y **pese al estado se suspensión** impuesto a las actividades, por lo que se contraviene lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, resolver el procedimiento de verificación con número de expediente CVR/VV/OB/1906/2016 conforme a derecho considerando como sanción la clausura de la obra; así como realizar la denuncia penal a quien resulte responsable, por el delito de quebrantamiento de los sellos impuestos, a efecto de evitar que se continúen los trabajos constructivos y hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.----------

Cabe señalar que 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 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio objeto de denuncia ubicado en Avenida Río de la Antigua número 25, Colonia Paseos de Churubusco, Delegación Iztapalapa le aplica la zonificación H/3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy baja: 1 vivienda cada 200 m^2 de terreno).----------

2. Derivado de los reconocimientos de los hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), de hasta el momento 4 niveles de altura, así como un armado de castillos y la construcción de muros para la edificación de un 5º nivel, desplantado en la totalidad del predio, lo que incumple en 2 niveles y el área libre prevista en la zonificación aplicable.----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad, y enviar el resultado de sus actuaciones.----------

4. Las actividades de construcción denunciadas, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, impuso la suspensión de las actividades constructivas, no obstante en el predio se continuó con la ejecución de la obra.----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, resolver conforme a derecho el procedimiento de verificación número CVR/VV/OB/1906/2016, y en su caso considerar como sanción la clausura de la obra; y realizar las acciones legales procedentes a efecto de evitar que se continúen los trabajos constructivos y hacer cumplir el Reglamento de Construcciones de 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.----------

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. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.----------

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.----------

EMG/MVS/CRLG