



Expediente: PAOT-2022-1370-SOT-307

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUL 2022

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1370-SOT-307, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 8 de marzo de 2022, una persona 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Playa Mirador número 453, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de marzo de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizó el reconocimiento 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 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 85 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 uso de suelo) y construcción (ampliación), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para 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 y uso de suelo).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de



Expediente: PAOT-2022-1370-SOT-307

Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), en donde únicamente se permite el uso de suelo Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 3 niveles en etapa de obra negra, con trabajos de habilitación de castillos en el tercer nivel, así como el levantamiento de muros. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de 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 del presente se cuente con respuesta. -----

Ahora bien, del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente, respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), se desprende que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, la edificación que se ubica en el predio objeto de denuncia no rebasa los niveles permitidos en la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), ni se observó un uso distinto al habitacional, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

2.- En materia de construcción (ampliación).

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Adicionalmente, cabe señalar que en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos. -----

Además, de conformidad con en el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, artículo 14 apartado B fracción I inciso C de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa y el artículo 3 fracción



Expediente: PAOT-2022-1370-SOT-307

VI del Reglamento de Construcciones, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, así como el Manual Administrativo de la Alcaldía Iztacalco; **es atribución exclusiva de la Alcaldía de ordenar y substanciar los procedimientos de verificación en materia de construcción.** -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles en etapa de obra negra, al momento de la diligencia se observaron trabajos de habilitado de castillos en el 3er nivel y levantamiento de muros. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de 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 del presente se cuente con respuesta. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-3398-2022, de fecha 27 de abril de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informar si el predio de mérito cuenta con documentación que acredite los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio, en caso de no contar con las documentales solicitadas, dar vista a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, a efecto de que se instrumenten visita de verificación en materia de construcción. -----

En respuesta, la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio AIZT/DGODU/977/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, remitió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 482 con fecha de expedición 22 de octubre de 2008 e informó que para el predio de mérito no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que ampare la legalidad de los trabajos ejecutados; asimismo, hizo de conocimiento que mediante oficio AIZT/DGODU/948/2022, solicitó visita de verificación urgente al área competente dentro de esa Alcaldía. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, mediante oficio PAOT-05-300/300-6097-2022, de fecha 13 de julio de 2022, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar si ya se ejecutó la visita de verificación requerida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano es esa Alcaldía y en caso contrario instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación) en el predio objeto de denuncia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Sin que al momento se cuente con respuesta. -----

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. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado por la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AIZT/DGODU/948/2022, así como del solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-6097-2022, de fecha 13 de julio de 2022, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como, remitir a esta Entidad las Resoluciones Administrativas que recaigan a dichos procedimiento mencionado. -----



Expediente: PAOT-2022-1370-SOT-307

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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 Playa Mirador número 453, Colonia Militar Marte, Alcaldía Iztacalco, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, en donde únicamente se permite el uso de suelo Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 3 niveles en etapa de obra negra, al momento de la diligencia se observaron trabajos de habilitado de castillos en el 3er nivel y levantamiento de muros. No se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. La construcción ubicada en el predio objeto de denuncia, al momento de la emisión de la presente resolución no ejerce un uso distinto al habitacional y no rebasa los niveles permitidos en la zonificación (H/3/20/B) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, sin embargo, incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. -----
4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar el estado que guarda el procedimiento de verificación solicitado por la Dirección de General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía mediante oficio AIZT/DGODU/948/2022, así como del solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-6097-2022, de fecha 13 de julio de 2022, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como, remitir a esta Entidad las Resoluciones Administrativas que recaigan a dichos procedimiento mencionado. -----

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 de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1370-SOT-307

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JEGG