



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 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-2017-IO-60-SOT-57, relacionado con la investigación iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 22 de febrero de 2017, emitido por el Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio respecto a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y movilidad), en materia de construcción (obra nueva y falta de cajones de estacionamiento) y en materia ambiental (derribo de árboles) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco; la cual fue raditada mediante Acuerdo en fecha 2 de marzo de 2017.-----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, 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 a las materias de construcción (obra nueva y falta de cajones de estacionamiento), de desarrollo urbano (zonificación y movilidad) y ambiental (derribo de árboles), como es el Reglamento de Construcciones y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco vigente.-----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva y falta de cajones de estacionamiento)

A.- Obra nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura y el montaje de estructura metálica para el tercer nivel, así como la construcción de cimentación y el armado de columnas para un segundo cuerpo constructivo. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RIZTB-022-16 para uso habitacional.-----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0022-16, de fecha 23 de septiembre de 2016 y vigente al 23 de septiembre de 2019, en modalidad de obra nueva, con base en el





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-60-SOT-57

Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 4395-151LOED16 de fecha 2 de febrero de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 4395-151LOED16	RMC FIZT-0022-16
Uso	habitacional mixto	habitacional
Superficie del terreno	1,988.59 m ²	1,988.59 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	122
Niveles	5	5
Superficie libre	596.57 m ² (20%)	661.29 m ² (33.25%)
Superficie de desplante	1,392.01 m ² (80%)	1,327.3 m ² (66.75%)
Superficie total de construcción		6,636.46 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	6,960.05 m ²	6,199.19 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		437.27 m ²
Sótanos		0
Cajones de estacionamiento		41

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0022-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 122 viviendas en 5 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 6,199.19 m² y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4395-151LOED16 de fecha 2 de febrero de 2016 mismo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

B. Falta de cajones de estacionamiento

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0022-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 122 viviendas en 5 niveles de altura, y **41 cajones de estacionamiento**. -----

Es de mencionar que de la revisión realizada a la Memoria Descriptiva Arquitectónica presentada para tramitar el citado Registro de Manifestación de Construcción, se desprende un proyecto para un conjunto habitacional de 122 departamentos con superficies para el citado uso que van de los 40.656 m² a los 45.941 m², los cuales contarán con **41 cajones de estacionamiento**. -----

Al respecto, de acuerdo las disposiciones generales de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en las que se señala la cantidad de cajones que requiere una edificación, el número de cajones de estacionamiento que requeriría el proyecto constructivo de 122 viviendas con superficies para el citado uso que van de los 40.656 m² a los 45.941 m², sería de un cajón por cada vivienda, es decir, requeriría 122 cajones de estacionamiento como mínimo el proyecto a edificar. -----

No obstante lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen de Exención Parcial de cajones de estacionamiento SEDUVI/DGAU/13549/2015 de fecha 6 de julio de 2015, en el que se señala que con base en el Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para vivienda, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las madres embarazadas y solteras publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 2 de marzo del 2000, se prevé que esa Secretaría, tomando en cuenta el tipo de construcción de que se trate no exigirá que se cuente con parte o la totalidad de los cajones de estacionamiento, siempre y cuando la superficie de cada vivienda no rebase los 65.00 m² de construcción, independientemente de los indivisos de uso común. En este sentido y tomando en cuenta que la superficie de vivienda van de los 40.656 m² a los 45.941 m², se emite dictamen favorable para la exención parcial de 81 cajones de estacionamiento de los 122 cajones



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. 13330

Página 2 de 6



requeridos para el desarrollo de un proyecto de 122 viviendas en el predio investigado, debiendo proporcionar 41 cajones de estacionamiento dentro del predio.

En virtud de lo anterior, el proyecto constructivo de 122 viviendas que se realiza en el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, requiere 122 cajones de estacionamiento mínimos, no obstante, cuenta con Dictamen de Exención Parcial de cajones de estacionamiento SEDUVI/DGAU/13549/2015 de fecha 6 de julio de 2015 emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que se emite dictamen favorable para la exención parcial de 81 cajones de estacionamiento de los 122 cajones requeridos, debiendo proporcionar **41 cajones de estacionamiento dentro del predio.**

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y movilidad)

A.- Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura y el montaje de estructura metálica para el tercer nivel, así como la construcción de cimentación y el armado de columnas para un segundo cuerpo constructivo. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RIZTB-022-16 para uso habitacional.

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de investigación, es de **1,988.59 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0022-16 del 23 de septiembre de 2016 y vigente al 23 de septiembre de 2019 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calle 7 (Anillo Periférico) del tramo V-L' de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio (Eje 3 Sur) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de septiembre de 2008, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
1,988.59	H 3/20/MB	596.57	20	1,392.01	80	4,176.03	2.1	3	10
1,988.59	HM 15/20/Z	596.57	20	1,392.01	80	6,960.05	3.4	5	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 4395-151LOED16 de fecha 2 de febrero de 2016, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida en el párrafo anterior.

En virtud de lo anterior, al predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calle 7 (Anillo Periférico) del tramo V-L' de





Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio (Eje 3 Sur), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4395-151LOED16, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----

B.- Movilidad

Al respecto, los artículos 76 y 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México mandata que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, (entre los que se considera el impacto vial) por alguna obra privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0022-16, de fecha 23 de septiembre de 2016 y vigente al 23 de septiembre de 2019, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 122 viviendas en 5 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 6,199.19 m². -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, no requieren de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m², por lo tanto no requiere estudio de impacto vial. -----

3.- En materia ambiental (derribo de árboles)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura y el montaje de estructura metálica para el tercer nivel, así como la construcción de cimentación y el armado de columnas para un segundo cuerpo constructivo. No se constataron árboles en pie al interior del mismo, no obstante en el exterior del predio se observaron 7 individuos arbóreos en pie. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Iztacalco cuenta con la Autorización para el derribo de 7 árboles en vía pública, UDE/115/17 de fecha 15 de marzo de 2017, debido a que interfieren con los accesos del proyecto que se ejecuta en el predio motivo de investigación, Dictamen Técnico de arbolado y el comprobante de restitución número 054 de fecha 13 de junio de 2017 que corresponde a la restitución de 7 derribos consistente en la entrega de 96 árboles de la especie de ciruelo, los que fueron entregados al Vivero Delegacional. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, cuenta con la Autorización UDE/115/17 de fecha 15 de marzo de 2017, para realizar el derribo de 7 árboles ubicados en el exterior del predio, así como con la restitución correspondiente consistente en la entrega de 96 árboles de la especie de ciruelo, los que fueron entregados al Vivero Delegacional. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constataron en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura y el montaje de estructura metálica para el tercer nivel, así como la construcción de cimentación y el armado de columnas para un segundo cuerpo constructivo. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RIZTB-022-16 para uso habitacional. Se observaron 7 árboles en pie frente al predio investigado en la vía pública. -----
2. Al predio motivo de investigación le corresponde la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calle 7 (Anillo Periférico) del tramo V-L' de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio (Eje 3 Sur), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4395-151LOED-16, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----
3. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0022-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 122 viviendas en 5 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 6,199.19 m² y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4395-151LOED-16 de fecha 2 de febrero de 2016 mismo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----
4. El proyecto constructivo de 122 viviendas que se realiza en el predio ubicado en Calle 7 número 250, Colonia Agrícola Pantitlan, Delegación Iztacalco, requiere 122 cajones de estacionamiento mínimos, no obstante, cuenta con Dictamen de Exención Parcial de cajones de estacionamiento SEDUVI/DGAU/13549/2015 de fecha 6 de julio de 2015 emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con el que se emite dictamen favorable para la exención parcial de 81 cajones de estacionamiento de los 122 cajones requeridos, debiendo proporcionar **41 cajones de estacionamiento dentro del predio**. -----
5. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de investigación, no requieren de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m², por lo tanto no requiere estudio de impacto vial. -----
6. El predio motivo de investigación, cuenta con la Autorización UDE/115/17 de fecha 15 de marzo de 2017, para realizar el derribo de 7 árboles ubicados en el exterior del predio, así como con la restitución correspondiente consistente en la entrega de 96 árboles de la especie de ciruelo, los que fueron entregados al Vivero Delegacional. -----

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-2017-IO-60-SOT-57

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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco.

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.

JELN/MBG/SSM



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 0786, ext. 13330

Página 6 de 6