



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**30 ENE 2024**

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, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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-2019-3641-SOT-1408, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 04 de septiembre de 2019, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias), factibilidad de servicios y movilidad, por la obra que se realiza en el predio ubicado en Eje 4 Sur Avenida Plutarco Elías Calles número 21, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2019.

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción V, VI, VII, X y XI, 15 BIS 4 fracción I, 24, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) y factibilidad de servicios y movilidad como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Ley de Movilidad y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco.

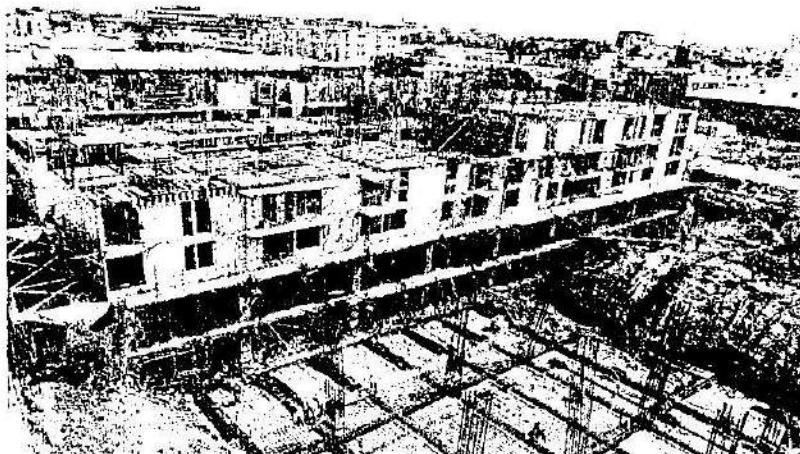
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

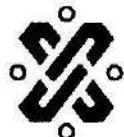
**1.- En materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias)**

Personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó diversos reconocimientos de hechos en las inmediaciones del predio objeto de investigación en donde se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en el primer reconocimiento de hechos se constató una obra en proceso de construcción consistente en el levantamiento de tres cuerpos constructivos de dos y tres niveles y preparación para un nivel adicional, con sótano y semisótano, asimismo el desplante bajo nivel de banqueta para el sótano y semisótano en la parte frontal del predio sobre Avenida Plutarco Elías Calles. Ver imagen siguiente:



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT 03 de octubre de 2019

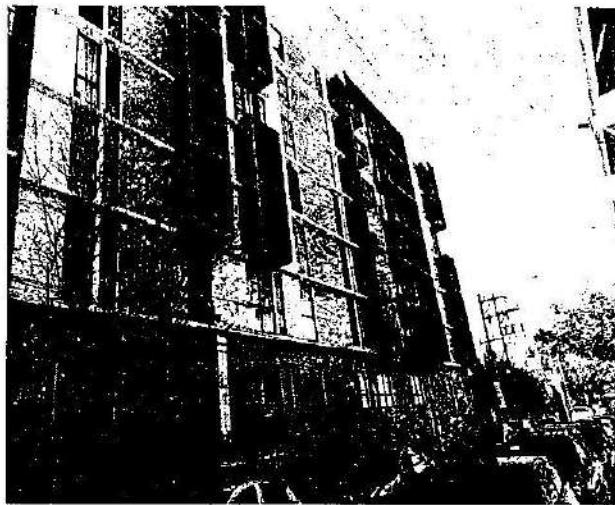
En otra diligencia, se observó al interior una grúa ejecutando maniobras de construcción, personal con equipo de protección civil (cascos, chalecos y arneses) realizando trabajos consisten en la construcción de un cuerpo constructivo de planta baja y 6 niveles de altura con un proceso de obra del 60% aproximadamente; en el costado sur poniente del predio se observan 4 cuerpos constructivos totalmente edificados de 6 y 7 niveles niveles, planta baja, semisótano y sótano, parcialmente ocupados, con acceso peatonal y vehicular con caseta de vigilancia, sobre la fachada principal se encontró una placa con la nomenclatura "P. Elías Calles 21 Acceso Torres ABCD", acto seguido se realizó un recorrido sobre la Calle Canela, toda vez que dicha obra tiene acceso por Avenida Plutarco Elías Calles y Calle Canela, al respecto, desde el costado norponiente se identificaron dos cuerpos constructivos totalmente edificados de 6 niveles, planta baja, semisótano y sótano, parcialmente ocupados con acceso peatonal y vehicular con caseta de vigilancia, sobre la fachada principal se encontró una placa con la nomenclatura "P. Elías Calles 21 Acceso Torres EFGH", cabe mencionar que en el costado poniente del predio tanto el norte como el sur, los cuerpos constructivos ya se encuentran totalmente edificados y parcialmente ocupados los cuales corresponden a la primer etapa del proyecto denominado "PLUTARCO VEINTIUNO", al respecto sobre la Calle Canela en el costado nororiente se observó un cuerpo constructivo en proceso de construcción en un avance de obra del 60% aproximadamente cubierto con malla sombra, se nota la presencia de trabajadores realizando la etapa de acabados. Ver imágenes siguientes.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT 02 de marzo de 2022 Avenida Plutarco Elias Calles



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT Calle Canela

Respecto a los hechos denunciados en materia de construcción (obra nueva), conforme a las pruebas recabadas, y la normatividad aplicable, se tiene que estos fueron investigados con antelación ante esta Subprocuraduría bajo el número de expediente PAOT-2018-817-SOT-331, derivado de la presentación de una denuncia ciudadana, expediente que fue concluido mediante resolución administrativa de fecha 21 de junio de 2019; en dicho expediente se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RIZTC-0003-17 con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020, para el domicilio de investigación en el que se tiene que el proyecto autorizado es para un conjunto habitacional en 4 torres, 2 torres de 6 niveles y 2 torres de 7 niveles, para 800 viviendas, con una superficie de desplante de 8,037.80 m<sup>2</sup> (69.89%), una superficie de área libre de 3,462.20 m<sup>2</sup> (30.11%), 75,024.29 m<sup>2</sup> superficie total de construcción, 52,514.39 m<sup>2</sup> superficie cuantificable sobre nivel de banqueta, 22,509.90 m<sup>2</sup> superficie no cuantificable bajo nivel de banqueta, 1 semisótano y 964 cajones de estacionamiento.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408**

Adicionalmente a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65538-151LAMA16, expedido en fecha 03 de octubre de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se especifica que al predio objeto de investigación le aplica lo siguiente:

"(...)

**PRIMERO.-** Esta Dirección General de Desarrollo Urbano emite el **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la **Norma General de Ordenación No. 10 Alturas máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al fondo y laterales**, determinando el número de niveles y porcentaje de área libre en función de la superficie del predio de 11,500.00 m<sup>2</sup>, resultando una **Zonificación HM 22/50** (Habitacional, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) permitiendo bajo la máxima de Derecho A maior ad minus optar por la **Zonificación HM 15/30** (Habitacional, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 10.5 V.A.T. (120,750.00 m<sup>2</sup>) para la edificación de un proyecto con uso Habitacional Plurifamiliar, asimismo para la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de área libre**, eliminando las restricciones laterales al predio determinadas por la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10, al colindar con inmuebles cuya construcción se presenta al límite de las colindancias oriente y poniente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Iztacalco.

(...)"

Ahora bien, del análisis del Registro de Manifestación de Construcción RIZTC-0003-17 y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65538-151LAMA16, emitidos para el predio de mérito se tiene lo siguiente:

RMC	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Altura máxima	Número de viviendas	Superficie Total de Construcción
RIZTC-0003-17	11,500 m <sup>2</sup>	3,462.20 m <sup>2</sup> Equivalente al 30.11%	8,037.80 m <sup>2</sup> equivalente al 69.89%	6 y 7 niveles y 1 semisótano	800	75,024.29 m <sup>2</sup> cuantificables 22,509.90 m <sup>2</sup> de estacionamiento cubierto

CUZUS	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (50%)	Altura máxima	Número de viviendas	Superficie Total de Construcción
65538-151LAMA16	11,500 m <sup>2</sup>	3,450.00 m <sup>2</sup> Equivalente al 30%	8,050.00 m <sup>2</sup> equivalente al 70%	15 niveles	El número máximo de viviendas permitidas dependerá de la superficie por vivienda definida en el proyecto	120,750.00m <sup>2</sup>

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio RIZTC-0003-17 y Aviso de Terminación de Obras, o en su caso informe si emitió Autorización de Uso y Ocupación.

En respuesta a lo solicitado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, señaló que para la manifestación de construcción de interés cuenta con prórroga folio 01/PRÓRROGA/2020 Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México Tel. 5265 0780 ext 13321



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

con vigencia de septiembre de 2020 a septiembre de 2023; y respecto al Aviso de Terminación de Obra y la solicitud de Autorización de Uso y Ocupación, informó que no ha sido presentada por el responsable de los trabajos de construcción, **por lo que en diversas ocasiones ha solicitado verificación administrativa a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía**, sin tener conocimiento del estatus de los procedimientos solicitados.

Aunado a lo anterior y con la finalidad de actualizar la información de la obra objeto de investigación, se solicitó a la Dirección mencionada, enviar copia de todos los Registros de Manifestación de Construcción con los que cuente para la obra de mérito y/o Registros que se hayan tramitado con posterioridad a la Manifestación de Construcción Tipo C folio RIZT-0003-17, con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020, y sus prorrogas, consulta o constancia de publicitación vecinal, planos arquitectónicos digitalizados y el Aviso de Terminación de Obras y/o Autorización de Uso y Ocupación que al efecto se haya tramitado para el domicilio de denuncia. **Requerimiento que no fue desahogado a la emisión de la presente resolución.**

En virtud de lo anterior, esta Entidad, en tiempo y forma ha solicitado a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, enviar el resultado de la visita de verificación administrativa solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, toda vez que los cuerpos constructivos edificados hasta el momento se encuentran parcialmente ocupados sin contar con Autorización de Uso y Ocupación, y se continúan con trabajos de construcción consistentes en la segunda etapa, lo que podría representar un riesgo para los habitantes al no haber sido liberada su ocupación y desconocer si cumple con todas las medidas de seguridad. **Requerimiento que no fue desahogado a la emisión de la presente resolución.**

En consecuencia, los trabajos de construcción constatados en el predio de interés, se realizaban al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio RIZT-0003-17 y prórroga folio 01/PRÓRROGA/2020 con vigencia de septiembre de 2020 a septiembre de 2023, que amparan la ejecución de 4 torres de cuatro bloques cada una, para edificios de 6 y 7 niveles, que albergan a 800 departamentos en y 964 cajones de estacionamientos.

No obstante lo anterior, el proyecto se realiza por etapas, siendo que la primer etapa se encontraba totalmente edificada y parcialmente habitada, no obstante para ello no se trató Aviso de Terminación de Obras y/o Autorización de Uso y Ocupación, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, por lo que en diversas ocasiones se solicitó realizar visita de verificación administrativa a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, sin tener conocimiento del estatus de los procedimientos solicitados.

### 1.1 Separación de colindancias.

En ese sentido, personal de esta Entidad durante las diligencias realizadas realizó la medición de separación de colindancias que hay entre el predio objeto de investigación y el inmueble colindante ubicado en Calle Canela número 349, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, obteniendo como resultado 26 y 25 centímetros de separación de colindancia, como a continuación se muestra:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408



Fuente PAOT

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente de mérito, quien se ostentó como representante legal de la persona moral PRECOLADOS ELÉCTRICOS, S.A. DE C.V. Y COPROPIETARIOS, presentó un escrito ante esta Procuraduría en el que realizó manifestaciones y presentó diversas documentales, entre otras:

- Copia simple de la memoria de cálculo estructural del inmueble a construirse en Eje 4 Sur Avenida Plutarco Elías Calles número 21, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco.

Asimismo manifestó que

"(...) En el numeral X.4 Desplazamientos obtenidos por sismo y separación de colindancias, del punto X. RESULTADOS DE ANÁLISIS, descrito en la Memoria de Cálculo Estructural del Inmueble ubicado en Eje 4 Sur Av. Plutarco E. Calles No. 21 Col. Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se determinó un desplazamiento elástico lateral máximo en la combinación más desfavorable de:

Separación de colindancia  $dx = 17.12\text{cm}$   
Separación de colindancia  $dy = 13.78\text{cm}$

Y en tanto que el proyecto consideró una separación de 20.00 cm hacia las colindancias y entre las juntas de construcción existentes en los cuerpos distintos de la misma edificación (...)"-----

En ese sentido, toda vez que los inmuebles colindantes al predio objeto de investigación se encuentran desplantados a límite de sus colindancias oriente y poniente, se eliminan las restricciones laterales conforme a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, por lo que dicho proyecto consideró una separación de 20.00 cm hacia sus colindancias. -----

## 2.- En materia de Impacto Urbano (factibilidad de servicios y movilidad)

Sobre el particular, el representante legal de la persona moral responsable de la obra objeto de investigación, presentó copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017, de fecha 02 de agosto de 2017, en el cual las autoridades competentes (Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México), opinaron lo correspondiente para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, a cargo de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si esa Secretaría emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

descrito en el párrafo anterior y sobre el cumplimiento de las condicionantes que se establecieron en dicho Dictamen.

En respuesta a lo antes mencionado, la Dirección de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México envió copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017 en sentido positivo para el proyecto denominado "Plutarco Elías Calles".

Del análisis del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017, se desprende lo siguiente:

## 2.1.- Movilidad

En materia de movilidad, la Dirección General de Investigación y Desarrollo de Movilidad, adscrita a la Secretaría de Movilidad emitió Opinión Favorable condicionada a diversas medidas de integración, entre otras solicitó la elaboración del Proyecto Ejecutivo Geométrico para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad el cual incluye lo siguiente: Elaboración del Proyecto Ejecutivo de Señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad, universal para las intersecciones seguras incluyendo la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de las intersecciones Churubusco-Eje 3 Oriente, Eje 4 Plutarco Elías Calles-Calle Chicle, Prolongación Añil-Vainilla y Centeno-Calle de Brea; en donde se incluye la identificación de la problemática de la vialidad, diagnóstico, así como propuestas de solución. Medidas de Integración Urbana Regional el cual incluye la elaboración y estudio integral de movilidad regional para el Polígono delimitado por las siguientes vialidades Churubusco-Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso-Eje 4 Plutarco Elías Calles y la Calle de Chicle..

Adicionalmente a lo anterior, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informó que mediante oficio SM-SPPR-DGPP-2778-2019, en el cual se asienta que personal técnico adscrito a la Dirección General de esa Secretaría, realizó la revisión de los antecedentes presentados lo cual quedó establecido en el resolutivo SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017 de fecha 02 de agosto de 2017, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se consideró que **CUMPLE** con lo establecido, en todas y cada una de sus partes, por lo cual, **LIBERA y da Opinión Favorable, referente al Proyecto Geométrico.**

Asimismo, en seguimiento a la materia de movilidad, personal de esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar sobre el cumplimiento de las medidas de integración urbana descritas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017 para el predio ubicado en Eje 4 Sur Avenida Plutarco Elías Calles número 21, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco.

En atención a lo solicitado, informa en materia de Movilidad lo siguiente:

### "(...) En materia de Movilidad

- Mediante oficio con folio número SM-SPPR-DGPP-2778-2019 con fecha 21 de octubre de 2019, la Dirección de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad informa al particular que se Libera y da Opinión Favorable al Proyecto Geométrico de 4 intersecciones.
- Mediante el oficio con folio número SEDUVI/DGPU/DGU/00554/2021 con fecha 26 de febrero de 2021, esa Dirección solicitó la ratificación al oficio de Liberación antes señalado.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

- Mediante el oficio con folio número SM-SPPR-DGPP-1257-2021 de fecha 19 de agosto de 2021, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad comunica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la **RATIFICACIÓN** de la opinión vertida en el oficio número SM-SPPR-DGPP-778-2019 (sic).

## 2.2. Factibilidad de servicios

En materia de factibilidad de servicios, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, determinó que es posible proporcionar los servicios siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración al interior del desarrollo.

En ese sentido, se solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió opinión hidráulica de factibilidad de servicios, para el predio objeto de investigación y en qué sentido fue emitida, así como informar si el particular realizó las medidas de reforzamiento hidráulico determinadas.

En respuesta a lo antes mencionado, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-07350/DGSU/2022, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía, informó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitó opinión técnica fundamentada a ese Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1040396/2017, emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en modalidad Hidráulica y una modificación a las Medidas de Integración Urbana de agua potable con número de oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-07784/DGSU/2021, de fecha 26 de abril de 2021, asimismo, no se tiene antecedente de ingreso de los proyectos de las obras de reforzamiento por lo que **no ha dado cumplimiento** con las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación).

Asimismo, en seguimiento a la materia, personal de esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar sobre el cumplimiento de las medidas de integración urbana descritas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017, En atención a lo solicitado, informa en materia de Agua y Drenaje lo siguiente:

"(...)

### ***En materia de Agua y Drenaje***

- Mediante el oficio con folio número GCDMX/SEDEMA/SACMEX/DESU/DVDC/SFS/UDIF-1037700/2017 de fecha 20 de junio de 2017, la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, aprueba proyecto de sistema alternativo.
- Mediante el oficio con folio SEDUVI/DGPU/DGU/00553/2021 con fecha 26 de febrero de 2021, esa Dirección solicitó opinión técnica al Sistema de Aguas de la Ciudad de México del estado que guarda el cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana en materia de Agua y Drenaje.
- Mediante el oficio con folio SEDUVI/DGPU/GDU/00164/2021 de fecha 09 de abril de 2021, esa Dirección solicitó opinión técnica respecto a la solicitud de cambio de las



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

*Medidas de Integración Urbana realizada por el Representante Legal a través del escrito de fecha 07 de octubre de 2020.*

- *Mediante el oficio con folio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-SVCA-SFH-UDFA-OEIU-07784/DGSU/2021 de fecha 26 de abril de 2021, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldía del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó la modificación de las Medidas de Integración Urbana en materia de Agua Potable, ratificando las de Drenaje y Agua Residual Tratada.*
- *Mediante los oficios con números de folio SEDUVI/DGPU/DGU/00364/2021 de fecha 11 de mayo de 2021 y SEDUVI/DGPU/DGU/00721/2021 de fecha 02 de julio de 2021, esa Dirección informa al Representante Legal la modificación a las Medidas de Integración Urbana (...).*

### 3.- En materia de impacto ambiental

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/02611/2017, de fecha 13 de marzo de 2017, autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental de la cual se desprenden diversas medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales identificados con motivo del proyecto constructivo en ejecución.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar sobre el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales identificados que se especificaron en la resolución antes referida.

En respuesta, la Dirección de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que cuenta con expediente administrativo DEIA-MG-2317-2016 con folio de ingreso 24216/2016, integrado con motivo de la presentación de la Evaluación de Impacto Ambiental, por el Promovente Precolados Eléctricos, S.A. de C.V. y Copropietarios, con motivo de la realización del Proyecto denominado "Proyecto Vivienda de Interés Social Plutarco Elías Calles", consistente en:

*"(...) Se desarrollará un conjunto habitacional con 800 viviendas. El conjunto contará S.N.B. con 7 niveles equivalentes a una sup. De construcción de 52,514.39 m<sup>2</sup> y B.N.B. con una semisótano y un sótano equivalente a una sup. de construcción de 22,509.90 m<sup>2</sup>, teniendo una superficie total de 75,514.39 m<sup>2</sup>. Al interior se identificaron 17 individuos arbóreos y 23 al exterior, de los árboles internos se derribaran 12 y se trasplantaran 5, únicamente se derribara dos individuos externos, los veintiún restante se mantendrán (...)".*

Con motivo de lo anterior, dicha Dirección emitió la Resolución Administrativa con número de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/002611/2017; mediante la cual, se otorgó a favor del Promovente, la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto.

Por lo que respecta en seguimiento al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa mencionada en el párrafo anterior, la Dirección General de Regulación Ambiental (DGRA) ahora (DGEIRA), emitió el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/004882/2018, de fecha 23 de abril de 2018, mediante el cual, determinó tener por presentada y admitida la información relativa al



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

cumplimiento de la condicionante 2.0, asimismo, solicitó documentación referente a la entrega y plantación de ochenta árboles.

Adicionalmente, el **Promovente** del proyecto, con la finalidad de demostrar el nivel de cumplimiento de las condicionantes impuestas en la Resolución Administrativa ingresó ante la oficialía de parte de la Dirección de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México la siguiente documentación:

INFORME DE CUMPLIMIENTO	FECHA DE INGRESO
Primer informe Trimestral	Tres de julio de dos mil dieciocho
Segundo informe Trimestral	Cinco de abril de dos mil diecinueve
Tercer informe Trimestral	Doce de julio de dos mil diecinueve
Cuarto informe Trimestral	Diecinueve de febrero de dos mil veinte
Quinto informe Trimestral	Veintidós de septiembre de dos mil veinte
Sexto informe Trimestral	Veintidós de septiembre de dos mil veinte

Por lo anterior, la Dirección de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, hace del conocimiento que la información presentada se encuentra en evaluación, por lo que con fundamento en los artículos 53 penúltimo párrafo de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y 69 del Reglamento, procederá a resolver lo que conforme a derecho corresponda.

No obstante lo anterior, derivado de un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta entidad en el predio de mérito, mediante el cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, se asentó que la obra denunciada contaba con sellos de clausura impuestos por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y el Instituto de Verificación Administrativa, como a continuación se muestra:



#### 4.- En materia de Protección Civil (riesgo).

se solicitó a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, realizar evaluación de riesgo a efecto de identificar el estado físico actual del inmueble ubicado en Calle Canela número 349, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, de ser el caso emitir medidas preventivas y correctivas a efecto de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.

En respuesta, la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informó que la Subdirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil hizo del conocimiento que con fecha 26 de mayo de 2021, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones Mezquita 202, 5to piso, colonia Roma Sur alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México Tel. 5265 0780 ext 13321 Página 10 de 15



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

MEDIANTE Oficio ISCDF/DG/2021/0598, emitió un Dictamen Estructural del inmueble, del cual se desprende lo siguiente:

*"(...) realizar revisión estructural del inmueble ubicado en: Canela No. 349, Col. Granjas México, Alcaldía Iztacalco, donde se refiere que el inmueble se encuentra en Alta Vulnerabilidad, al ser afectado por el evento sísmico del 23 de junio del 2020.*

*Se trata de un predio con una superficie de 144.00 m<sup>2</sup> y un área de construcción de 268.32m<sup>2</sup> aproximadamente, es de uso habitacional, construido al principio del año 1981, constituido por dos cuerpos estructuralmente independientes de dos niveles.*

*Ambos cuerpos se construyeron mediante deficientes métodos de autoconstrucción y con materiales de baja calidad. Están estructurados de manera análoga, mediante muros de carga de mampostería escasamente confinados o prácticamente con nulo confinamiento, no observándose castillos en algunas esquinas y en cruces de muros.*

*Ambos cuerpos presentan asentamientos diferenciales que han generado grietas en los muros de mampostería ya que carecen de confinamiento y de una adecuada cimentación.*

*Se recomienda implementar un **proyecto de reestructuración** de ambos cuerpos, para que cumplan con condiciones de seguridad estructural y de habitabilidad de acuerdo con la normatividad vigente.*

*Adicionalmente se recomienda implementar un **programa de mantenimiento** preventivo y correctivo, atendiendo a lo establecido en el artículo 231 del RCDF-2017. Estos trabajos de mantenimiento se deberán realizar de forma periódica para evitar un pronto desgaste, bajo la supervisión y asesoría de un Director Responsable de Obra (DRO).*

*En conclusión, se considera que el inmueble se encuentra en **ALTO RIESGO**, por la deficiente estructuración con la que cuenta y por la falta de mantenimiento que han padecido por años y que lo ha colocado en un Alto grado de Vulnerabilidad ante eventos sísmicos.*

*Debido a las malas condiciones del inmueble es recomendable realizar un estudio **costo-beneficio** entre la rehabilitación del edificio actual y la construcción de un edificio nuevo que cumpla con los estándares reglamentarios vigentes. (...)”*

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, remitir copia de la Opinión Técnica de inmuebles ubicados en la Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco folio SGIRPC/DGAR/0435/2019, de fecha 11 de abril de 2019, asimismo informar si se han llevado a cabo las medidas preventivas y correctivas señaladas en dicha opinión.

En respuesta, la Dirección General de Análisis de Riesgos, remitió copia certificada de la Opinión Técnica, en la cual se desprende que en fecha 20 de febrero de 2019, se realizó una inspección ocular en dos unidades habitacionales y 13 casas habitación en la Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

"(...) existen en proceso de construcción un total de 20 obras de diferentes dimensiones dentro del polígono en estudio, delimitado por las Calles Avenida Río Churubusco, Viaducto Río de la Piedad, Eje 3 Oriente Azúcar y Avenida Plutarco Elías Calles.

Se llevó a cabo un levantamiento con el equipo VANT (Dron) con el fin de conocer las características físicas de la zona, así mismo no se observaron grietas y/o fracturas o algún otro movimiento vertical en el suelo que genere algún peligro para los habitantes, infraestructura o servicios vitales. Sin embargo, se perciben grietas y/o elevaciones en el pavimento, estas se relacionan con el proceso de remoción de suelos, tráfico pesado de maquinaria y equipo, los cuales ejercen empujes sobre la superficie.

De manera general, al interior de los inmuebles se detectaron afectaciones por intemperismo, desprendimiento de recubrimientos, daños en escaleras, deficiencias constructivas, falta de mantenimiento en general, afectaciones por humedad, filtraciones, procesos de corrosión en acero estructural, asentamientos, fracturas y deformaciones en losas de desplante y pisos.

Derivado de las condiciones observadas en el sitio, el inmueble ubicado en Calle Canela número 349, debido a los daños y factores de riesgo que presentan, se encuentra catalogado en **Riesgo Medio**.

Como medidas preventivas y correctivas, la Alcaldía Iztacalco deberá realizar el levantamiento de las calles que presentan fracturas, hundimientos y asentamientos, así como los trabajos de reparación en las mismas.

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en coordinación con la Alcaldía Iztacalco de acuerdo al ámbito de sus atribuciones, deberán realizar la verificación, seguimiento y resolución de las diversas problemáticas existentes derivadas de las obras en proceso de construcción dentro del polígono en estudio. (...)”

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, 85 fracción X y 89 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 Eje 4 Sur Avenida Plutarco Elías Calles número 21, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco le aplican las zonificaciones **HM/5/30B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie de terreno) y **HM/5/20Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el Programa cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) que le concede la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Av. Plutarco Elías Calle. Tramo E-F de: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco.
2. En el sitio se constató un predio que cuenta con dos frentes Av. Plutarco Elías Calles y calle Canela, en el que se realiza un proyecto de obra nueva de torres de 6 y 7 niveles respectivamente, durante las



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

diligencias se identificaron trabajadores y maquinaria propia de una obra, así mismo, en algunos momentos se identificaron sellos de clausura en la fachada principal de la obra, impuestos por la Secretaría del Medio Ambiente y el Instituto de Verificación Administrativa procedimiento INVEA/CDMX/OV/DV/473/2022, ambos de la Ciudad de México, no obstante del ultimo reconocimiento de hechos realizados los sellos ya no se identificaron y la obra continuaba ejecutándose.

3. Para el predio objeto de investigación se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65538-151LAMA16, expedido en fecha 03 de octubre de 2016, mediante el cual se especifica que al predio le aplica la zonificación **HM 15/30 (Habitacional, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, con una superficie máxima de construcción de **10.5 V.A.T. (120,750.00 m<sup>2</sup>) para la edificación de un proyecto con uso Habitacional Plurifamiliar**, asimismo para la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de área libre**, eliminando las restricciones laterales al predio determinadas por la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10, al colindar con inmuebles cuya construcción se presenta al límite de las colindancias oriente y poniente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Iztacalco.
4. Al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 65538-151LAMA16, se trámító el Registro de Manifestación de Construcción RIZTC-0003-17, para un conjunto habitacional de 4 bloques de torres en 2 torres de 6 niveles y 2 torres de 7 niveles para 800 viviendas con una superficie de desplante de 8,037.80 m<sup>2</sup> (69.89%), con superficie de área libre de 3,462.20 m<sup>2</sup> (30.11%), superficie total de construcción 75,024.29 m<sup>2</sup>, superficie cuantificable sobre nivel de banqueta 52,514.39 m<sup>2</sup>, superficie no cuantificable bajo nivel de banqueta 22,509.90 m<sup>2</sup>, 1 semisótano y 964 cajones de estacionamiento.
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, únicamente informó de la prórroga del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio folio 01/PRÓRROGA/2020 con vigencia de septiembre de 2020 a septiembre de 2023.
6. El proyecto constructivo se realiza en etapas, de la cual la primera etapa se encuentra totalmente edificada y habitada parcialmente, no obstante, para ello no se contó con Aviso de Terminación de Obra y/o Autorización de Uso y Ocupación, lo cual fue corroborado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco.
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informar si el responsable de la obra objeto de investigación, ingresó nueva prórroga al Registro de Manifestación de Construcción RIZTC-0003-17, de ser el caso remitir copia certificada de la misma, así como enviar el aviso de autorización de uso y ocupación que al efecto se haya expedido y con el cual se acredite la ocupación parcial de los departamentos construidos, en caso negativo instrumentar las acciones legales a que haya lugar con el área jurídica.
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y por esta Procuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-3501-2022, así como remitir copia certificada de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.
9. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar sobre el procedimiento administrativo que recayó en la imposición de sellos de clausura bajo el número de expediente INVEA/CDMX/OV/DV/473/2022, en su caso remitir a esta Entidad la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

10. Para la obra se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017 en sentido positivo, emitido por la Dirección de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se determinaron medidas de integración urbana.
11. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el responsable ha cumplido con las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4509/2017 DGAU.17/DEIU/036/2017, en particular las de movilidad y agua y drenaje, en su caso si se han autorizado la liberación de cada una de ellas, en caso contrario, realizar las acciones que conforme a derecho correspondan.
12. En materia de Impacto Ambiental, el predio de mérito cuenta con Resolución Administrativa con número SEDEMA/DGRA/DEIA/002611/2017, en la que se establecieron condicionantes, por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, informar si el responsable ha realizado el cumplimiento de las medidas de mitigación establecidas en dicha resolución, así como su liberación de cada una de ellas, remitiendo el soporte documental que acredite su dicho.
13. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar sobre el procedimiento administrativo que recayó en la imposición de sellos de clausura en la obra denunciada, en su caso remitir a esta Entidad la resolución administrativa que al efecto se haya emitido.
14. La Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, emitió Opinión Técnica, en la cual se realizó una inspección ocular en dos unidades habitacionales y 13 casas habitación en la Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, en la cual se determinó que en los inmuebles se detectaron afectaciones por intemperismo, desprendimiento de recubrimientos, daños en escaleras, deficiencias constructivas, falta de mantenimiento en general, afectaciones por humedad, filtraciones, procesos de corrosión en acero estructural, asentamientos, fracturas y deformaciones en losas de desplante y pisos, por lo que como medidas preventivas y correctivas, la Alcaldía Iztacalco deberá realizar el levantamiento de las calles que presentan fracturas, hundimientos y asentamientos, así como los trabajos de reparación en las mismas, por tal motivo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informar el seguimiento y resolución de las diversas problemáticas existentes derivadas de las obras en proceso de construcción, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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.

Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13321  
Página 14 de 15



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3641-SOT-1408

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, la Dirección de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental ambas de la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil todas de la Alcaldía Iztacalco para los fines 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/JENN/BASC  
Medellín 202, 5to piso, colonia Roma Sur  
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
Tel. 5265 0780 ext 13321  
Página 15 de 15