

Expediente: PAOT-2017-3460-SOT-1400

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 MAR 2018

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-2017-3460-SOT-1400, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de octubre de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, impacto urbano [movilidad y factibilidad servicio]), en materia de construcción (obra nueva) y en materia de ambiental (impacto ambiental) en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles, impacto urbano [movilidad y factibilidad servicio]), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (impacto ambiental), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Impacto y Riesgo todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----

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: niveles)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una construcción en etapa de cimentación. Al frente se observó letrero con información general de la obra.---



Expediente: PAOT-2017-3460-SOT-1400

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno); asimismo, le aplica la norma de ordenación sobre vialidad de Calle 4 y Oriente 235 (Eje 6 Oriente) en el tramo n-o de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio, asignándole la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente a rubro citado se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45503-151CLRO17, expedido el 3 de julio de 2017, el cual señala la zonificación citada en el párrafo anterior.-----

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Norma
H /20/MB	2,543.75 m ²	2,035.00 m ² 80%	508.75 m ² 20%	6,105.00 m ²	3	Zonificación Primaria
HM 5/20/Z	2,543.75 m ²	2,035.00 m ² 80%	508.75 m ² 20%	10,175.00 m ²	5	Norma de ordenación sobre vialidad

En virtud de lo anterior, las actividades de obra en el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45503-151CLRO17, expedido el 3 de julio de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una construcción en etapa de cimentación. Al frente se observó letrero con información general de la obra.--

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FIZT-0015-17 con fecha de recepción 17 de julio de 2017 y vigente al 7 de julio de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45503-151CLRO17, expedido el 3 de julio de 2017, para un proyecto consistente en lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2017-3460-SOT-1400

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo Iztacalco		Certificado Folio 45503-151CLRO17	Registro de Manifestación de Construcción folio FIZT-0015-17
Zonificación	H 3/20/MB	HM 5/20/Z	HM 5/20/Z	HM 5/20/Z
Superficie del Terreno	2,543.75 m ²		2,543.75 m ²	2,543.75 m ²
Superficie de desplante	2,035.00 m ² (80%)		2,035.00 m ² (80%)	1,914.00 m ² (75.25%)
Área libre	508.75 m ² (20%)		508.75 m ² (20%)	629.75 m ² (24.75%)
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	6,105.00 m ²	10,175.00 m ²	10,175.00 m ²	9,049.87 m ²
Niveles sobre banqueta	3	5	5	5
Vivienda	13	Densidad Z: lo que indique el proyecto	Densidad Z: lo que indique el proyecto	133

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FIZT-0015-17 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45503-151CLRO17, expedido el 3 de julio de 2015, el cual certifica la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) en tal razón lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B número FIZT-0015-17, se apeg a la zonificación aplicable al presente caso.

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FIZT-0015-17, para la ejecución de obra nueva para 133 viviendas, en 5 niveles, superficie de terreno de 2,543.75 m², superficie máxima de construcción de 9,049.87 m² sobre nivel de banqueta, área libre de 629.75 m² correspondiente al 24.25%, lo cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.



3.- En materia de desarrollo Urbano (movilidad y factibilidad de servicio)

A) 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, el predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FIZT-0015-17 tipo B, para la construcción de una obra nueva de 133 viviendas en 5 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueta de 9,049.87 m², por lo que no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen de Estudio de impacto Urbano y en consecuencia estudio de impacto vial, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m².-----

B) Factibilidad de servicios

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-2341-2018 se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/ conexión al drenaje para el proyecto de obra nueva que se realiza en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco y en su caso informe para qué tipo de proyecto y/o el número de viviendas suministrará el servicio. -----

4.- En materia ambiental (Impacto ambiental)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0014746/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017 condicionada en materia de impacto ambiental para un proyecto de 133 viviendas, en 5 niveles, superficie de terreno de 2,543.75 m², superficie máxima de construcción de 9,049.87 m² sobre nivel de banqueta, área libre de 629.75 m².-----

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



Expediente: PAOT-2017-3460-SOT-1400

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 en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una construcción en etapa de cimentación. Al frente se observó letrero con información general de la obra.-----
2. Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno); asimismo, le aplica la norma de ordenación sobre vialidad de Calle 4 y Oriente 235 (Eje 6 Oriente) en el tramo n-o de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frío, asignándole la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----
3. El predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45503-151CLRO17, expedido el 3 de julio de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asentó la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----
4. El predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FIZT-0015-17, para la ejecución de obra nueva para 133 viviendas, en 5 niveles, superficie de terreno de 2,543.75 m², superficie máxima de construcción de 9,049.87 m² sobre nivel de banqueta, área libre de 629.75 m² correspondiente al 24.75%, lo cual se apega a las zonificaciones aplicables conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FIZT-0015-17 con fecha de recepción 17 de julio de 2017 y vigente al 7 de julio de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45503-151CLRO17, expedido el 3 de julio de 2017.-----
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m² y por lo tanto tampoco requiere estudio de impacto vial.-----



Expediente: PAOT-2017-3460-SOT-1400

7. Mediante oficio PAOT-05-300/300-2341-2018 se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/ conexión al drenaje para el proyecto de obra nueva que se realiza en el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco y en su caso informe para que tipo de proyecto y/o el número de viviendas suministrará el servicio.-----
8. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta para el predio ubicado en calle Cuatro número 131, Colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0014746/2017 de fecha 27 de noviembre de 2017 condicionada en materia de impacto ambiental para un proyecto de 133 viviendas, en 5 niveles, superficie de terreno de 2,543.75 m², superficie máxima de construcción de 9,049.87 m² sobre nivel de banqueta, área libre de 629.75 m².-----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México para los efectos precisados en el apartado que antecede.---

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JEL/INMEC/SUR

