

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 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, 23 BIS, 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-98-SOT-78, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 02 de agosto 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 posibles incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por la obra que se realiza en el predio ubicado en calle Avena 108, Eje 3 Oriente Francisco del Paso Troncoso y/o Azúcar 175 y sin número, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, la cual fue radicada mediante Acuerdo en fecha 08 de agosto de 2017. -----

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la ubicación correcta del lugar de los hechos denunciados es Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco. -----

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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco. -----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, se constató un predio delimitado por tapiales y vallas publicitarias las cuales refieren la venta de departamentos, al interior se observaron trabajos de construcción consistentes en pilas de cimentación y también se identificó letrero de obra. -----

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 FIZTB-0003-17 con vigencia del 16 de marzo de 2017 al 16 de marzo de 2020, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61681-151GAAL16 de fecha de expedición 14 de octubre de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	CUZUS 61681-151GAAL16	FIZTB-0003-17
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	3,790.28 m ²	3,790.28 m ²
Niveles	19	4
Viviendas	De acuerdo a proyecto	86
Superficie libre	1,326.59 m ² (35%)	1,346.54 m ² (35.53%)
Superficie de desplante	2,463.68 m ² (65%)	2,443.74 m ² (64.47%)
Superficie total de construcción		16,243.41 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	46,809.95 m ²	9,001.23 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta		7,242.41 m ²
Sótanos		2
Cajones de estacionamiento		520

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZTB-0003-17, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un edificio para 86 viviendas en 4 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 9,001.23 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, se constató un predio delimitado por tapiales y vallas publicitarias las cuales refieren la venta de departamentos, al interior se observaron trabajos de construcción consistentes en pilas de cimentación y también se identificó letrero de obra. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **3,790.28 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción folio FIZTB-0003-17 con vigencia del 16 de marzo de 2017 al 16 de marzo de 2020. ---

Asimismo, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificaciones: **HM/3/20/B** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie de terreno) y **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda



cada 100 m² de la superficie total del terreno), así como la zonificación **HM/5/20/Z** (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), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente). Tramo h-i de: Viaducto Río de la Piedad a Canal de Apatlaco, así como la zonificación **HM/19/35/Z** (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), por Norma de Ordenación General número 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcciones al Fondo y los Laterales", por tratarse de un predio con una superficie de 3,000 m² a 4,000 m² (**3,790.28 m²**) y contar con frente de **48.52 metros** conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 512 de fecha 21 de septiembre de 2018, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
3,790.28	HM/3/20/B	758.05	20	3,032.22	80	9,096.672	2.4	3	38
3,790.28	HM/5/30/B	1137.08	30	2,653.19	70	13,265.98	3.5	5	38
3,790.28	HM/5/20/Z	758.05	20	3,032.22	80	15,161.12	4	5	De acuerdo a proyecto
3,790.28	HM/19/35/Z	1328.59	35	2,463.68	65	46,809.95	12.35	19	De acuerdo a proyecto

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 61681-151GAAL16 de fecha de expedición 14 de octubre de 2016, en el que se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 46,809.95 m². -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado calle Francisco del Paso y Troncoso número 175, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco le corresponde la zonificaciones: **HM/3/20/B** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie de terreno) y **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno), así como la zonificación **HM/5/20/Z** (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), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente). Tramo h-i de: Viaducto Río de la Piedad a Canal de Apatlaco, así como la zonificación **HM/19/35/Z** (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), por Norma de Ordenación General número 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcciones al Fondo y los Laterales", de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente, por lo que solo podrá elegir una de las zonificaciones aplicables y tendrá que apegarse a la misma, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 61681-151GAAL16 de fecha de expedición 14 de octubre de 2016 en la que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----



Cabe señalar que el estudio de los hechos, 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 en Avenida Francisco del Paso y Troncoso número 175, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, se constató un predio delimitado por tapiales y vallas publicitarias las cuales refieren la venta de departamentos, al interior se observaron trabajos de construcción consistentes en pilas de cimentación y también se identificó letrero de obra. -----
2. Al predio objeto de la denuncia le aplican las zonificaciones: **HM/3/20/B** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100m² de la superficie de terreno) y **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno), así como la zonificación **HM/5/20/Z** (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), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente). Tramo h-i de: Viaducto Río de la Piedad a Canal de Apatlaco, así como la zonificación **HM/19/35/Z** (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), por Norma de Ordenación General número 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcciones al Fondo y los Laterales", por tratarse de un predio con una superficie de 3,000 m² a 4,000 m² (3,790.28 m²) y contar con frente de 48.52 metros conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 512 de fecha 21 de septiembre de 2018, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente. -----
3. El predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61681-151GAAL16 de fecha de expedición 14 de octubre de 2016, el cual se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco vigente. -----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZTB-0003-17, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un edificio para 86 viviendas en 4 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 9,001.23 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----
5. Para el predio motivo de denuncia se registró un proyecto para la construcción de un edificio para 86 viviendas en 4 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 9,001.23 m² mediante Manifestación de Construcción tipo B folio FIZTB-0003-17, el cual se apega a la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción,



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-98-SOT-88

35% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), por Norma de Ordenación General número 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcciones al Fondo y los Laterales", de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente. -----

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. -----

SEGUNDO.- 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/SP/MBOP

