



Expediente: PAOT-2022-3519-SOT-938

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2023, -----

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, X y XIII, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3519-SOT-938, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 23 de junio de 2021, 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 construcción (obra nueva y separación de colindancias) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Chicle número 160, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 06 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 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. -----

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), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco. -----

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

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

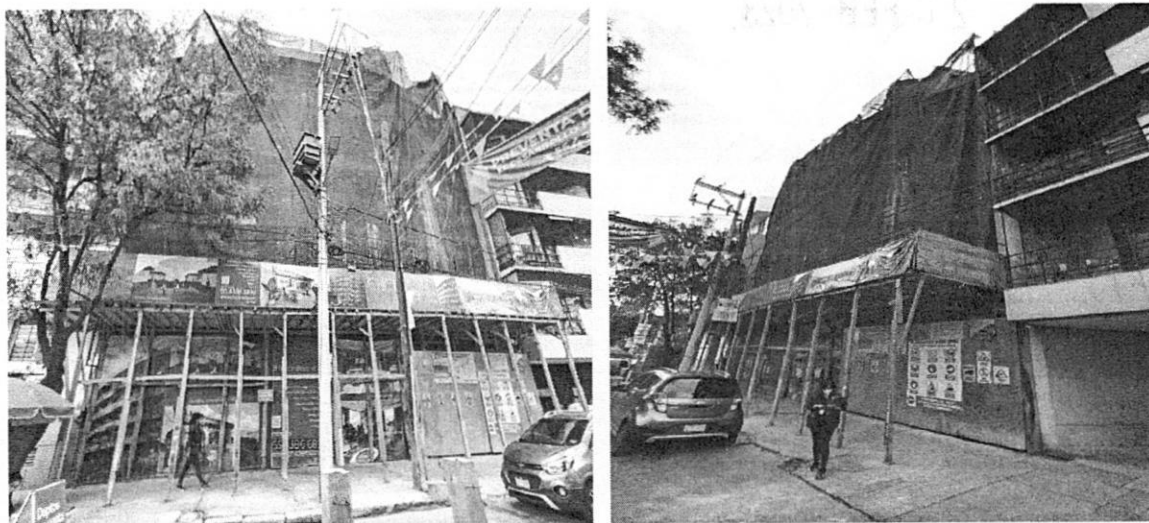
Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad al predio ubicado en Calle Chicle número 160, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se constató la construcción de una obra nueva de 5 niveles, con un avance aproximado del 60%, la cual se encontraba en obra negra, observando una lona con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RIZTB-0002-20, sin

Handwritten signatures and initials on the right margin.



Expediente: PAOT-2022-3519-SOT-938

poder observar la separación a colindancias, toda vez que estas se encontraban cubiertas por láminas metálicas. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de agosto de 2022

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco al predio le corresponde la zonificación I/3/20 (Industrial, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre) y HM/5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Chicle, tramo v-w de: Añil a Avenida Plutarco Elías Calles (eje 4 sur). -----

Aunado a lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-6083-2022 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como Apoderada Legal de Banco Actinver S.A I.B.M G.F. Fideicomiso 4086, aportó, copia simple de lo siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 516/19. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20 con vigencia del 27 de noviembre de 2020 al 27 de noviembre de 2023 para la construcción de 48 viviendas en 5 niveles de altura y 2 sótanos, desplantados en 589.19 m<sup>2</sup>, superficie de área libre 151.41 m<sup>2</sup>, una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 2,990.14 m<sup>2</sup> y 1,672.88 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueteta. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio, 45818-151AGRO20D, en el cual se certifica una superficie total del predio de 896.80 m<sup>2</sup>, con zonificación I/3/20 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 2,152.31 m<sup>2</sup> y HM/5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación



**Expediente: PAOT-2022-3519-SOT-938**

sobre Vialidad para Chicle, tramo v-w de: Añil a Avenida Plutarco Elías Calles (eje 4 sur) para una superficie máxima de construcción de 3,587.18 m<sup>2</sup>. -----

- Proyecto de Protección a Colindancias y escrito sobre el cumplimiento del artículo 141 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, acompañado de reporte fotográfico respecto a la separación a colindancias. -----

Asimismo, mediante oficio AIZT-DGODU/1520/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco informó contar con las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20 con vigencia del 27 de noviembre de 2020 al 27 de noviembre de 2023 para la construcción de 48 viviendas en 5 niveles de altura y 2 sótanos, desplantados en 589.19 m<sup>2</sup>, superficie de área libre 151.41 m<sup>2</sup>, una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,990.14 m<sup>2</sup> y 1,672.88 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio 516/19, de fecha 14 de septiembre de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio, 45818-151AGRO20D, de fecha 23 de septiembre de 2020, que certifica una superficie total del predio de 896.80 m<sup>2</sup>, con zonificación I/3/20 (Industria, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 2,152.31 m<sup>2</sup> y HM/5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Chicle, tramo v-w de: Añil a Avenida Plutarco Elías Calles (eje 4 sur) para una superficie máxima de construcción de 3,587.18 m<sup>2</sup>. -----

Al respecto de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado por esta Subprocuraduría se tiene lo siguiente: -----

|                          | Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 45818-151AGRO20D | Registro de Manifestación de Construcción- RITZB-0002-20 |
|--------------------------|---|--|
| Uso del Suelo            | HM/5/20   | HM/5/20  |
| Superficie del predio    | 896.80 m <sup>2</sup>   | 740.60 m <sup>2</sup>                                    |
| Número de Viviendas      | Z: lo que indique la zonificación del Programa                      | 48   |
| Número de niveles        | 5   | 5  |
| Superficie de área libre | 20 %  | 151.41 m <sup>2</sup> (20.44%)                           |
| Superficie de desplante  | 80 %  | 589.19 m <sup>2</sup> (76.56%)                           |



**Expediente: PAOT-2022-3519-SOT-938**

|  |                         |                         |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Superficie total de construcción                   | 3,587.18 m <sup>2</sup> | 4,663.02 m <sup>2</sup> |
| Superficie de construcción sobre nivel de banqueta |                         | 2,954.58 m <sup>2</sup> |
| Superficie de construcción bajo nivel de banqueta  |                         | 1,672.88 m <sup>2</sup> |
| Numero de sótanos                                  |                         | 2                       |

Ahora bien, la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece en su punto 1.10 Separación de edificios colindantes, que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 veces la altura de dicho nivel sobre el terreno, en las zonas I, II ó III. -----

En este orden de ideas, de conformidad a lo manifestado en el plano de protección a colindancias, excavación y recimentación con clave EMS-01 que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20, y el reporte fotográfico presentado, el proyecto cuenta con una separación de colindancias de 20 centímetros, acorde con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En conclusión, se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura y 2 sótanos en etapa de obra negra, con un avance aproximado del 60%, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20 con vigencia del 29 de noviembre de 2020 al 29 de noviembre de 2023, para la construcción de 48 viviendas en 5 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,990.14 m<sup>2</sup>, el cual se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco y a lo asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 45818-151AGRO20D. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta que el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos. -----

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 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. -----



Expediente: PAOT-2022-3519-SOT-938

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de una obra nueva de 5 niveles, con un avance aproximado del 60%, la cual se encontraba en obra negra, observando una lona con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RIZTB-0002-20, sin poder observar la separación a colindancias, toda vez que estas se encontraban cubiertas por láminas metálicas. -----
2. Le corresponde la zonificación I/3/20 (Industrial, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre) y HM/5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de altura, 20% de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Chicle, tramo v-w de: Añil a Avenida Plutarco Elías Calles (eje 4 sur), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.-----
3. Una persona que se ostentó como Apoderada Legal, aportó, entre otras, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20 con vigencia del 27 de noviembre de 2020 al 27 de noviembre de 2023, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 45818-151AGRO20D, de fecha 23 de septiembre de 2020 y escrito sobre el cumplimiento del artículo 141 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México.-
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio FIZT-0002-20, RIZTB-0002-20 con vigencia del 29 de noviembre de 2020 al 29 de noviembre de 2023, para la construcción de 48 viviendas en 5 niveles de altura y 2 sótanos, desplantados en 589.19 m<sup>2</sup>, superficie de área libre 151.41 m<sup>2</sup>, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,990.14 m<sup>2</sup> y 1,672.88 m<sup>2</sup> bajo nivel de banquetta tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 45818-151AGRO20D, de fecha 23 de septiembre de 2020. -----
5. De lo manifestado en el plano de protección a colindancias, excavación y recimentación con clave EMS-01 que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20, y el reporte fotográfico presentado, el proyecto cuenta con una separación de colindancias de 20 centímetros, acorde con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura y 2 sótanos en etapa de obra negra, con un avance aproximado del 60%, al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RIZTB-0002-20, FIZT-0002-20 con vigencia del 29 de noviembre de 2020 al 29 de noviembre de 2023, para la construcción de 48 viviendas en 5 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,990.14 m<sup>2</sup>, el cual se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco y a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 45818-151AGRO20D.



Expediente: PAOT-2022-3519-SOT-938

- 7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta que el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos. -----

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 General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMHV