



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-806-SOT-342

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-806-SOT-342, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Comunal número 50, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2019.

Por otra parte, en fecha 04 de septiembre de 2018, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Comunal número 50, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco; las cuales fueron admitidas y radicadas en el expediente número PAOT-2018-3650-SOT-1584 y acumulado PAOT-2018-3655-SOT-1588, mediante Acuerdos de fecha 10 y 12 de septiembre de 2017.

RESPECTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De los antecedentes referidos se desprende que existe identidad en los hechos denunciados en el expediente al rubro citado y los denunciados dentro del PAOT-2018-3650-SOT-1584 y acumulado PAOT-2018-3655-SOT-1588, motivo por el cual mediante acuerdo de fecha 26 de abril de 2019 y 11 de marzo de 2020, se trasladaron las documentales siguientes:

- Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/13878/2018 de fecha 03 de octubre de 2018 y anexos.
- Oficio AIZT/DDUL/067/2018, de fecha 30 de octubre de 2018 y anexos.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-806-SOT-342

- Acta Circunstancia de fecha 23 de enero de 2019 y anexos. -----
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DGSU-DVCA-SFH-JUDF-1007034/2019, de fecha 27 de marzo de 2019 y su anexo. -----
- Resolución Administrativa emitida en el expediente número PAOT-2018-3650-SOT-1584 y acumulado PAOT-2018-3655-SOT-1588, el 09 de marzo de 2020, por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. -----

Adicionalmente, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el predio objeto de investigación se encontraba delimitado por tapiales metálicos sobre los que se observaron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Iztacalco, asimismo se constató que se realizaron trabajos de construcción consistentes en la edificación de los semisótanos, no se advirtieron actividades de construcción ni trabajadores en el sitio. -----

Por otro lado, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al representante legal de la persona moral propietaria del predio objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y remitiera copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios para el Suministro de Agua Potable y Drenaje emitidos por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. En este sentido, mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2019, quien se ostentó como el representante legal de la persona moral propietaria del predio realizó diversas manifestaciones y anexo copia de lo siguiente: -----

- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5571/2017 DGAU.17/DEIU/053/2017, de fecha 29 de noviembre de 2017. -----
- Oficio GDCMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SDS-UDIF-1517/2017, de fecha 05 de diciembre de 2017. --
- Convenio de Colaboración entre el Sistema de Aguas de México y el Desarrollador para la realización de las medidas de mitigación. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia durante la cual no se constataron trabajos de construcción, asimismo se advirtieron sobre las rejas que delimitan el predio, sellos de clausura por parte de la Alcaldía Iztacalco, con el número de procedimiento CONS/001/2021, de fecha 18 de enero de 2021. -----

En este sentido, es importante señalar que el proyecto registrado fue objeto de análisis en el expediente número PAOT-2018-3650-SOT-1584 y acumulado PAOT-2018-3655-SOT-1588, abierto con motivo de dos denuncias ciudadanas, en el cual se emitió resolución administrativa en la que se determinó lo siguiente: -----

“ (...)

1. Al predio ubicado en calle **Comunal número 50, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco le corresponde la zonificación



EXPEDIENTE: PAOT-2019-806-SOT-342

HM/3/30/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja una vivienda a cada 200 m² de terreno). -----

2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16919-151RUJO17, de fecha de expedición 15 de marzo de 2017, en el que se certifica la constitución del Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado, conformado por los predios ubicados en las calles Calzada Ignacio Zaragoza número 846 y Comunal número 50, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco; en el cual se autorizó para el predio ubicado en Comunal número 50, la zonificación **Habitacional Mixto, 6 niveles, superficie máxima de construcción 21,030.00 m² S.N.B., superficie de desplante 3,511.28 m², área libre 2,446.49 m², para la construcción de 351 viviendas** relocalizadas del predio de Calzada Ignacio Zaragoza, mediante la relocalización de 8,518.67 m² de potencial de desarrollo del predio ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza número 846. -----
3. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio en el que se realizaron trabajos de construcción en etapa de excavación, así como el desplante de un cuerpo constructivo de 1 nivel; exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número FIZT-0004-17; en el último reconocimiento de hechos se constató que en el predio se colocaron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Iztacalco y no se observaron actividades de construcción. -----
4. El proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FIZT-0004-17 con vigencia del vigente del 10 de octubre de 2017 al 10 de octubre de 2020, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16919-151RUJO17. -----

No obstante, la obra proyectada en la memoria descriptiva y planos arquitectónicos no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FIZT-0004-17, toda vez que se proyecta **mayor superficie de construcción y menor área libre**, adicionalmente el Registro de Manifestación de Construcción no se acompañó de la documentación requerida en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

5. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, iniciar el procedimiento de nulidad de la Manifestación de Construcción tipo "C" folio FIZT-0004-17 solicitado por la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, así como mantener el estado de clausura hasta en tanto se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción aplicables. -----

(...)

8. La obra proyectada cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/5571/2017 DGAU.17/DEIU/053/2017, de fecha 29 de noviembre de 2017, para 351 viviendas en 6 niveles, con una superficie total de construcción de 21,030.00 m² s.n.b., emitido con posterioridad al Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FIZT-0004-17. -----

(...)"

En este sentido resulta de suma importancia mencionar que, si bien el procedimiento de investigación concluyó, el expediente referido se encuentra en seguimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 101 último párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-806-SOT-342

Sobre el particular, la Resolución Administrativa dictada en fecha 28 de septiembre de 2018, dentro del expediente PAOT-2018-3650-SOT-1584 y acumulado PAOT-2018-3655-SOT-1588, es considerada como información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, por lo que dicho instrumento puede ser consultado en la página electrónica de esta Procuraduría en el enlace: <http://www.paot.mx/resultados/resoluciones1.php> o bien, a través de la Oficina de Información Pública de esta Entidad.-----

Al respecto, la Resolución Administrativa referida fue notificada a la Alcaldía Iztacalco, para que en el ámbito de su competencia realicen lo que conforme a derecho corresponda. -----

En materia de factibilidad de servicios, es importante señalar que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitó opinión técnica para el predio objeto de investigación, por lo que ese Sistema de Aguas, mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-001510-2017, de fecha 21 de noviembre de 2017, emitió opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido condicionado, en la que determinó que es posible proporcionar los servicios solicitados siempre que se dé cumplimiento a la Medidas de Integración Urbana y obligaciones (Medidas de Mitigación) al interior, consistentes en la siguientes medidas : -----

“ (...)

Agua Potable

1. *Sustitución de 4,212 m de red de distribución de 102 y 152 mm (4" y 6") de diámetro, por ptra de polietileno de alta densidad, debiendo aceptar las condiciones en las que se presta el servicio en la zona.*
2. *Cambio de ramales de la línea nueva*
3. *Instalación de cruceros en todas las calles que atraviesa*
4. *4. Construcción de cajas de válvula*
5. *Al predio le corresponde una toma de agua potable de 51 mm (2") de diámetro.*

(...)

Drenaje

6. *Es factible proporcionar el servicio por medio de una tubería de descarga de 0.25 m (10") de diámetro. (...)"*

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en caso de que se registre una nueva Manifestación de Construcción que cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, previo a otorgar los servicios de agua potable y drenaje cumpla con las medidas de mitigación establecidas en la opinión técnica. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de que se registre una nueva Manifestación de Construcción, que cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, se dé cumplimiento total de las medidas de integración en materia de agua y drenaje contenidas en el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/5571/2017 DGAU.17/DEIU/053/2017.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-806-SOT-342

Por todo lo antes expuesto, a fin de evitar duplicidad de actuaciones y atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, toda vez que se han realizado las actuaciones previstas por la Ley Orgánica de esta Entidad y su Reglamento, para la atención de la denuncia téngase por concluido el expediente en el que se actúa de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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, 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. Al predio ubicado en calle **Comunal número 50, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco le corresponde la zonificación **HM/3/30/MB** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja una vivienda a cada 200 m² de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales, sobre los cuales se encuentran sellos de clausura por parte de la Alcaldía Iztacalco. -----
3. Cuenta con Manifestación de Construcción tipo Tipo C, folio FIZT-0004-17, vigente del 10 de octubre de 2017 al 10 de octubre de 2020, para la construcción de 351 viviendas en 6 niveles sobre nivel de banquetta, con 2,446.49 m² de superficie de área libre; proyecto que fue objeto de investigación en el expediente PAOT-2018-3650-SOT-1584 y acumulado PAOT-2018-3655-SOT-1588, resuelto en fecha 09 de marzo de 2020. -----
4. Cuenta con opinión técnica emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido condicionado para otorgar los servicios de agua potable y drenaje. -----
5. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en caso de que se registre una nueva Manifestación de Construcción que cumpla con las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, previo a otorgar los servicios de agua potable y drenaje cumpla con las medidas de mitigación establecidas en la opinión técnica-----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de que se registre una nueva Manifestación de Construcción, que cumpla con las disposiciones establecidas en el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-806-SOT-342

Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, se dé cumplimiento total de las medidas de integración en materia de agua y drenaje contenidas en el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/5571/2017 DGAU.17/DEIU/053/2017.-----

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WB/IIHG