

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3740-SOT-1546**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**17 MAY 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-2017-3740-SOT-1546, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 13 de noviembre 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 urbano (zonificación e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva, así como extracción y descarga de agua del subsuelo al drenaje) y en materia ambiental (impacto ambiental) por las actividades de obra que se realizan en calle Avenida Norte número 183, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2017. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que el predio objeto de la denuncia se ubica Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva, así como extracción y descarga de agua del subsuelo al drenaje) y en materia ambiental (impacto ambiental), como Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 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 e impacto urbano)**

**a) Zonificación**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una obra en proceso consistente en 3 niveles y la preparación de un cuarto nivel y letrero con los datos de la obra.-----



De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente) tramo N-O; comprendida de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio, la cual le asigna la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

Asimismo, de las documentales que integran en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 80085-151ZAMA17 con fecha de expedición 15 de diciembre de 2017, que señala las zonificaciones citadas en el párrafo anterior, el cual se traduce de la siguiente manera: -----

| Zonificación | Superficie del terreno | Superficie de desplante      | Área libre                   | Superficie total de construcción | Niveles sobre banqueteta | Norma                              |
|--------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| H3/20/MB     | 749 m <sup>2</sup>     | 599.20 m <sup>2</sup><br>80% | 149.80 m <sup>2</sup><br>20% | 1,797.60 m <sup>2</sup>          | 3                        | Zonificación Primaria              |
| HM5/20/Z     | 749 m <sup>2</sup>     | 599.20 m <sup>2</sup><br>80% | 149.80 m <sup>2</sup><br>20% | 2,996 m <sup>2</sup>             | 5                        | Norma de ordenación sobre vialidad |

Derivado de lo anterior, en el predio ubicado en Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco, se lleva a cabo la construcción de un inmueble de 3 niveles y la preparación de un cuarto nivel, el cual cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 80085-151ZAMA17 con fecha de expedición 15 de diciembre de 2017, mismo que se apeg a la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco.-----

## b) Impacto urbano

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, 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 una superficie de terreno de 749 m<sup>2</sup>, de lo que se desprende de la densidad de construcción que le permite las zonificaciones aplicables señaladas en el apartado a) zonificación de la presente resolución es de 1,797.60 m<sup>2</sup> y 2,996 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueteta, por lo que no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen de Estudio de impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m<sup>2</sup>.-----



**2.- En materia de Construcción (obra nueva, así como extracción y descarga de agua del subsuelo al drenaje)**

**A) Obra nueva**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una obra en proceso consistente en 3 niveles y la preparación de un cuarto nivel, se observó letrero con los datos de la obra.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, cuenta para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número RIZTB-0018-17 con vigencia del 31 de agosto de 2017 al 31 de agosto del 2020, acompañado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 80085-151ZAMA17 con fecha de expedición 15 de diciembre de 2017, el cual se traduce de la siguiente manera: -----

|                                                        | <b>Certificado de Uso de Suelo<br/>80085-151ZAMA17</b> | <b>RMC<br/>RIZTB-0018-17</b> |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Zonificación</b>                                    | HM5/20/Z                                               | HM5/20/Z                     |
| <b>Sup. Terreno m<sup>2</sup></b>                      | 749                                                    | 749                          |
| <b>Sup.Desplante m<sup>2</sup></b>                     | 599.20 (80%)                                           | 598.33 (79.79%)              |
| <b>Área libre m<sup>2</sup></b>                        | 149.80 (20%)                                           | 150.67 (20.12)               |
| <b>Sup.máx. de Construcción (s.n.b.) m<sup>2</sup></b> | 2,996 *s.n.b.                                          | 2,991.65 *s.n.b.             |
| <b>Niveles sobre banqueta</b>                          | 5                                                      | 5                            |
| <b>Uso de suelo</b>                                    | Vivienda                                               | Vivienda                     |
| <b>Número de viviendas</b>                             | Lo que el proyecto indique                             | 49                           |

\*s.n.b. sobre nivel de banqueta

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en el predio ubicado en Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RIZTB-0018-17 con vigencia del 31 de agosto de 2017 al 31 de agosto del 2020, para un proyecto de 49 viviendas consistente en 5 niveles de altura, en un terreno con superficie de 749 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 598.33 m<sup>2</sup>, superficie de construcción de 2,991.65 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta y área libre de 150.67 m<sup>2</sup>, el cual se apega a la zonificación aplicable.-----

**B) Extracción y descarga de agua del subsuelo al drenaje**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una obra en proceso consistente en 3 niveles y la preparación de un cuarto nivel y letrero con los datos de la obra. No se constató la extracción y descarga de agua del subsuelo al drenaje.-----

Es de señalar que en el artículo 127 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que durante el proceso de construcción, no se permitirá desalojar agua freática o residual al arroyo de la calle y en su caso, cuando se requiera su desalojo al exterior del predio, se debe encausar esta agua entubada directamente a la coladera pluvial evitando descargar sólidos que azolven la red de alcantarillado en tanto la Dependencia competente construya el albañal autorizado.-----



### 3.- En materia de ambiental (impacto ambiental)

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, prevé en su artículo 6 inciso N, que entre otros, que para obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, se requerirá obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Por lo anterior, lo señalado en el apartado en materia de construcción el predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RIZTB-0018-17, en el que indica una superficie de terreno de 749 m<sup>2</sup> y superficie de construcción de 2,991.65 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta, por lo que no se encuentra en el supuesto de requerir autorización en materia ambiental.-----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco, se constató una obra en proceso consistente en 3 niveles y la preparación de un cuarto nivel y letrero con los datos de la obra. No se constató la extracción y descarga de agua del subsuelo al drenaje.-----
2. De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación H 3/20/MB (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente) tramo N-O; comprendida de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio, la cual le asigna la zonificación HM 5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, lo cual se asentó en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 80085-151ZAMA17 con fecha de expedición 15 de diciembre de 2017 que sirvió de base para el Registro de Manifestación de Construcción RIZTB-0018-17 con vigencia del 31 de agosto de 2017 al 31 de agosto del 2020, lo que se apega a la zonificación aplicable. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, cuenta para el predio ubicado Avenida Norte número 257, Colonia Pantitlán, Delegación Iztacalco con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B RIZTB-0018-17 con vigencia del 31 de agosto de 2017 al 31 de agosto del 2020, para un proyecto de 49 viviendas consistente en 5 niveles de altura, en un terreno con superficie de 749 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 598.33 m<sup>2</sup>, superficie de construcción de 2,991.65 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta y área libre de 150.67 m<sup>2</sup>.-----
4. 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, 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,



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3740-SOT-1546**

licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción, por lo que el proyecto a ejecutarse en el predio objeto de la denuncia no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen de Estudio de impacto Urbano.-----

5. El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, prevé en su artículo 6 inciso N, que entre otros, que para obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, se requerirá obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que el proyecto a ejecutarse en el predio objeto de la denuncia no se encuentra en el supuesto de requerir autorización en materia ambiental .-----

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, 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. -----



JELN/MBG/GC/R

