CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2018-817-SOT-331

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUN 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-2018-817-SOT-331, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de marzo de 2018, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) en el predio ubicado en Eje Sur 4 Avenida Plutarco Elías Calles número 21, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2018. ----------

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 XI 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 la materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) como son el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente. ----------

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Eje Sur 4 Avenida Plutarco Elías Calles número 21, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, se constató un predio delimitado con una barda perimetral, al interior se observaron trabajos de construcción consistentes en la preparación del terreno. En el exterior del predio se exhibía 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 **11,500.00 m^2** de conformidad con el Registro de

Manifestación de Construcción tipo C folio RIZTC-0003-17 con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificaciones **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "B" Baja: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie de terreno), así como la **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique e Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), así como la zonificación **HM 22/50** (Habitacional, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) por Norma General de Ordenación número 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio" para predios con un rango de 4,001 m² a en adelante de superficie de terreno, aplicable en Corredores Urbanos como Eje Vial 4 Sur; Avenida Plutarco Elías Calles- Avenida Te San Rafael Atlixco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

	Superficie m²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
			m²	%	m²	%				
Zonificación directa	11,500.00	HM/5/30/B	3,450.00	30	8,050.00	70	40,250.00	3.5	5	115
Norma de Vialidad	11,500.00	HM/5/20/Z	2,300.00	20	9,200.00	80	46,00.00	4	5	De acuerdo a proyecto
Norma 10	11,500.00	HM 22/50	5,750.00	50	5,750.00	50	126,500.00	11	22	De acuerdo a proyecto

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 65538-151LAMA16 de fecha de expedición 03 de octubre de 2016, en el cual se asentaron las zonificaciones referidas. ----------

En razón de lo anterior, al predio ubicado en Eje Sur 4 Avenida Plutarco Elías Calles número 21, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación **HM 22/50** (Habitacional, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) al contar con **11,500.00 m²** de superficie de terreno, y con motivo de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios" y por encontrarse en corredor urbano "Eje Vial 4 Sur; Avenida Plutarco Elías Calles- Avenida Te San Rafael Atlixco" de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco vigente, respecto de lo que predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 65538-151LAMA16 de fecha de expedición 03 de octubre de 2016, en el que se señala una superficie máxima de construcción permitida **126,500.00 m²** en el cual se asentaron las zonificaciones aplicables al caso. ----------

2.- En materia de construcción (obra nueva y protección de colindancias)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Eje Sur 4 Avenida Plutarco Elías Calles número 21, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, se constató un predio delimitado con una barda perimetral, al interior se observaron trabajos de construcción consistentes en la preparación del terreno. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra con los datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo C número folio FIZT-0003-17. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RIZTC-0003-17 con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 65538-151LAMA16 de fecha de expedición 03 de octubre de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

Elementos	PDDU Iztacalco	RIZTC-0003-17
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional Mixto
Superficie del terreno	11,500.00 m^2	11,500.00m^2
Niveles	22	6 y 7
Viviendas	Lo que indique la zonificación del programa	800
Superficie libre	5,750.00m^2 (50%)	3,462.20 m^2 (30.11%)
Superficie de desplante	5,750.00m^2 (50%)	8,037.80 m^2 (69.89%)
Superficie total de construcción	126,500.00 m^2	75,024.29 m^2
Superficie cuantificable sobre nivel de banqueta	126,500.00 m^2	52,514.39 m^2
Superficie no cuantificable bajo nivel de banqueta		22,509.90 m^2
Sótanos		1 semisótano
Cajones de estacionamiento		964

Es de señalar que el predio objeto de investigación no se constataron trabajos de excavación en el lugar, no obstante lo anterior el proyecto de obra nueva cuenta con Estudio de mecánica de suelos elaborado por G.H.I. de fecha octubre de 2016 en el cual se procederá a excavar un a primera cuarta parte comenzando desde el fondo de predio hacia la entrada y salida de los camiones de carga, el nivel de excavación tendrá que ser de 5 cm antes de nivel de lecho bajo plantilla, en esta primera etapa deberá respetarse las colindancias con estructuras, los cortes podrán efectuarse con una geometría que garantice bermas mínimas de 1 metro de ancho y talud, la altura de las bermas podrá quedar de 0.5 metros por arriba del desplante de las cimentaciones vecinas y para evitar fallas las cara de todos los cortes sobre el suelo, deberán protegerse contra intemperismo lanzando un repellado de concreto sobre malla fijada al corte con tramos de varilla de 50 centímetros.----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Eje Sur 4 Avenida Plutarco Elías Calles número 21, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RIZTC-0003-17 con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional en 2 torres de 6 niveles y 2 torres de 7 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 52,514.39 m^2 con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 65538-151LAMA16 de fecha de expedición 03 de octubre de 2016, lo que se apega a la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente. Adicionalmente para el Registro de Manifestación de Construcción señalado se presentó Estudio de mecánica de suelos en que se refieren a la protección de colindancias. ----------

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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Eje Sur 4 Avenida Plutarco Elías Calles número 21, colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, se constató un predio delimitado con una barda perimetral, al interior se observaron trabajos de construcción consistentes en la preparación del terreno. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra con los datos de Registro de Manifestación de Construcción tipo C número folio FIZT-0003-17. ----------

2. Al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificaciones **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "B" Baja: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie de terreno), así como la **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique e Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), así como la zonificaciones **HM 22/50** (Habitacional, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) por Norma General de Ordenación número 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio" para predios con un rango de 4,001 m² a en adelante de superficie de terreno, aplicable en Corredores Urbanos como Eje Vial 4 Sur; Avenida Plutarco Elías Calles- Avenida Te San Rafael Atlixco de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco vigente. Asimismo, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 65538-151LAMA16 de fecha de expedición 03 de octubre de 2016, en el cual se asentaron las zonificaciones referidas aplicables al caso. ----------

3. El predio motivo de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RIZTC-0003-17 con vigencia del 04 de agosto de 2017 al 04 de agosto de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional en 2 torres de 6 niveles y 2 torres de 7 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 52,514.39 m² con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 65538-151LAMA16 de fecha de expedición 03 de octubre de 2016. ----------

4. Para el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio RIZTC-0003-17 se aportó el Estudio de mecánica de suelos elaborado por G.H.I. de fecha octubre de 2016 en el cual se asentó las medidas de protección a colindancias a realizar consistentes en, se procederá a excavar un a primera cuarta parte comenzando desde el fondo de predio hacia la entrada y salida de los camiones de carga, el nivel de excavación tendrá que ser de 5 cm antes de nivel de lecho bajo plantilla, en esta primera etapa deberá respetarse las colindancias con estructuras, los cortes podrán efectuarse con una geometría que garantice bermas mínimas de 1 metro de ancho y talud, la altura de las bermas podrá quedar de 0.5 metros por arriba del desplante de las cimentaciones vecinas y para evitar fallas las cara de todos los cortes sobre el suelo, deberán protegerse contra intemperismo lanzando un repellado de concreto sobre malla fijada al corte con tramos de varilla de 50 centímetros. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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. ----------

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/MBC/SHM/RDP