



EXPEDIENTE: PAOT-2019-665-SOT-266

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 23 AGO 2019

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-665-SOT-266, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en Calle Oriente 253 número 475, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de febrero de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 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) como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Oriente 253 número 475, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en el cual se realizaban trabajos de construcción, en el que se observaron trabajadores, materiales y herramientas. Se observó letrero de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 0023/2019 con vigencia del 23 de enero de 2019 al 23 de enero de 2022.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio investigado le corresponde la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), así como HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frio. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de Oriente 217 a Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Ferrocarril Río Frio.

En el mismo orden de ideas, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-665-SOT-266

- Zonificación H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta
286.93 m <sup>2</sup>	229.54 m <sup>2</sup>	688.63 m <sup>2</sup>	57.38 m <sup>2</sup> (20%)	3

- Zonificación HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de: Oriente 217 a: Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío.

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta
286.93 m <sup>2</sup>	229.54 m <sup>2</sup>	1,147.72 m <sup>2</sup>	57.38 m <sup>2</sup> (20%)	5

Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble, ofreció como medio de prueba, entre otras las siguientes documentales:

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 487/17
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 0023/2019
- Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo Digital folio 10959-151TKLU18D

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio PAOT-05-300/300-3365-2019, informar si el predio objeto de la denuncia cuenta con las documentales que fueron presentadas por el propietario del inmueble.

Por lo cual informó que se realizó una búsqueda en los archivos magnéticos y documentales de esa Dirección, y se localizó Registro de Obra Ejecutada con folio 03/RETO/2019 con fecha de ingreso 9 de mayo de 2019 para el predio objeto de denuncia.

Ahora bien del análisis realizado por personal adscrito a esta Entidad se desprende que en el Registro de Obra Ejecutada, señalado, se asentó la construcción de 1 nivel de altura, en una superficie total de construcción de 157.18 m<sup>2</sup>, área libre de 129.75 m<sup>2</sup> equivalente al 45.22% de la superficie del predio (286.93 m<sup>2</sup>) lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Niveles
286.93 m <sup>2</sup>	157.18 m <sup>2</sup>	129.75m <sup>2</sup> equivalente al 45.22%	688.63m <sup>2</sup>	1 nivel

En virtud de lo anterior, para el proyecto se cuenta con Registro de Obra Ejecutada folio 03/RETO/2019, mismo que es acorde a la densidad e intensidad respecto a la zonificación directa H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y a la zonificación HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).



EXPEDIENTE: PAOT-2019-665-SOT-266

niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de: Oriente 217 a: Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.

Mediante oficio AIZT-DGODU-DDUL-380-2019, la Dirección "A" de Desarrollo Urbano y Licencias informó que personal adscrito a la Unidad Departamental de Licencias y Manifestaciones de Construcción, efectuó una inspección ocular de la que se desprende que la publicitación colocada en dicho inmueble no coincide con algún registro magnético o documental de la Alcaldía Iztacalco.

No obstante lo anterior, el uso de suelo solicitado en el Registro de Obra Ejecutada con folio 03/RETO/2019 para **Farmacia**, para el predio objeto de investigación con la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), está permitido en 50 m<sup>2</sup>, en planta baja. De igual forma, por lo que hace a la zonificación HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de: Oriente 217 a: Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío, el uso de suelo para **Farmacia** está permitido sin ninguna restricción, mismo que es acorde a la densidad e intensidad respecto a la zonificación antes señalada de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco

Asimismo, le corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, realizar visita de verificación en materia de construcción en particular por haber presentado Registro de Obra Ejecutada folio 03/RETO/2019, no obstante que los trabajos de obra nueva que no habían concluido; o bien, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México se requería Registro de Manifestación de Construcción previo al inicio de la obra nueva.

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 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 Calle Oriente 253 número 475, Colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, se constató un predio delimitado por tapias de madera, en el cual se realizaban trabajos de construcción, al interior se observaron trabajadores, materiales y herramientas. Se observó Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 0023/2019 con vigencia del 23 de enero de 2019 a 23 de enero de 2022.
2. El propietario del predio ofreció como medio de prueba las documentales consistentes en: Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 487/17, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio 0023/2019 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 10959-151TKLU18D, en el que se asentó la zonificación H3/20/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de: Oriente 217 a: Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío. Por lo que, el proyecto que se ejecuta en el predio objeto de la denuncia cumple con la densidad e intensidad acorde a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-665-SOT-266

1. Se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio PAOT-05-300/300-3365-2019, informar si el predio objeto de la denuncia cuenta con las consistente en: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 487 de fecha 04 de septiembre de 2017, Registro de Manifestación de Construcción folio 0023/2019 vigente del 23 de enero de 2019 a 23 de enero de 2022, y/o cualquier otra con la que cuente para el predio, Memoria descriptiva, Proyecto de protección a colindancias y el Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. A lo cual informó que localizó el Registro de Obra Ejecutada folio 03/RETO/2019. Asimismo la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco solicito una visita de Verificación Administrativa en materia de construcción (obra nueva) mediante oficio AIZT-DGODU-DDUL-762-2019, ya que es el área facultada para dar atención respecto de la Verificación solicitada y respuesta de dicho resultado.
2. No obstante lo anterior, en el Registro de Obra Ejecutada folio 03/RETO/2019, el uso de suelo solicitado es para **Farmacia**, respecto a la zonificación H3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), está permitido en 50 m<sup>2</sup> en planta baja. Al respecto la zonificación HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de: Oriente 217 a: Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío, permite el uso de suelo para **Farmacia** sin ninguna restricción.
3. Respecto a la publicitación encontrada en el predio objeto de la denuncia, en el cual ostentan el uso de suelo para **Plaza Comercial**, en la zonificación HM5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) por Norma de Ordenación sobre vialidad del tramo Av. Ferrocarril Río Frío. (Eje 3 Sur). Tramo K-L de: Oriente 217 a: Anillo Periférico-Canal de San Juan y sobre Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío, se encuentra permitido.
4. Derivado de lo anterior, tanto el uso de suelo para **Plaza Comercial** como para **Farmacia** se encuentran permitidos en las zonificaciones que le aplican al predio objeto de la denuncia, lo cual cumple con la densidad e intensidad de dichas zonificaciones conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa.
5. Asimismo le corresponde a la Dirección Ejecutiva "A" de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, en particular por haber presentado Registro de Obra Ejecutada folio 03/RETO/2019, debido a que se realizaban trabajos de obra nueva que no habían concluido, por lo que se requería Registro de Manifestación de Construcción por obra nueva.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

EXPEDIENTE: PAOT-2019-665-SOT-266

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 así como a la Dirección Ejecutiva "A" de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco.

**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.

JELN/MRC/BASC