



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 OCT 2016

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-2015-109-SOT-376 y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2015-109-SOT-376

Con fecha 09 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo 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 emisiones de ruido por los trabajos de obra que se realizan en calle Francisco del Paso y Troncoso número 100, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de abril de 2015. -----

PAOT-2015-2285-SOT-896

Con fecha 11 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo 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) e impacto urbano, derivados de la obra que se realiza en Avenida Coyuya número 224, colonia Coyuya, Delegación Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto de 2015. -----

Dichas denuncias fueron acumuladas mediante acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2015, de conformidad con el artículo 96 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría.





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII 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. -----

De la ubicación de los hechos

De acuerdo con la primera denuncia presentada ante esta Entidad, la obra objeto de investigación se realiza en el predio ubicado en calle Francisco del Paso y Troncoso número 100, Delegación Iztacalco. -

La segunda denuncia refiere como domicilio de los hechos el ubicado en Avenida Coyuya número 224, colonia Coyuya, Delegación Iztacalco. -----

Ahora bien derivado de la investigación realizada por esta Procuraduría, se constató que la Constancia de Alineamiento y Número oficial con número de folio 80, de fecha 18 de febrero con la que cuenta el predio objeto de investigación, especifica el domicilio ubicado en calle Francisco del Paso y Troncoso número 100, colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco. -----

En razón de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se identificará al predio con domicilio ubicado en calle **Francisco del Paso y Troncoso número 100, colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco.** -----

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), construcción (obra nueva), impacto urbano y ambiental (ruido), como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, Normas Generales de Ordenación de la Ciudad de México, y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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

Desarrollo Urbano (zonificación e Impacto Urbano) y Construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que el predio objeto de investigación de conformidad con el Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le corresponde la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción 20% mínimo de área libre y densidad "Z", número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

por cada vivienda); así mismo por encontrarse frente a corredores urbanos le aplica la **Norma General de Ordenación No. 10** para predios con superficies a partir de 1000 m² y frente mínimo de 15 m², y por ser un predio con una superficie de 3,246.56 m² le corresponde la Zonificación **HM/19/35** (Habitacional mixto, **19 niveles máximos** de construcción y 35% mínimo de área libre). -----

De conformidad con la **Norma General de Ordenación No. 7**, debe cumplir con restricciones laterales de 3.5 metros y restricciones en las colindancias; adicionalmente, se debe **incrementar el espacio de estacionamiento para visitantes en un 20%**, respecto a lo establecido en el Reglamento de construcciones de la Ciudad de México. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20387-151SAER13, expedido en fecha 08 de julio de 2013, el cual certifica que de acuerdo a la superficie del predio (3,246.56 m²), la **superficie máxima de construcción es de 40,095.016 m²**, el número máximo de viviendas permitidas dependerá de la definida en el proyecto. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la edificación de una obra nueva desplantada en aproximadamente el 30% de la totalidad del predio, hasta este momento lleva edificados 3 niveles y se aprecia el desplante de las columnas del cuarto nivel, cuenta con un letrero que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FIZT-0002-13. En los últimos reconocimientos de hechos se constató que la obra cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, bajo el número de expediente 53/2016-111. -----

En ese sentido, se realizó la consulta del expediente formado con motivo de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, en la cual se constató la existencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FIZT-0002-13, de fecha **28 de agosto de 2013 y vigente al 28 de agosto de 2016**, para el predio ubicado en calle Francisco del Paso y Troncoso número 100, colonia Santa Anita, de esa Delegación, el cual contiene anexo, entre otros, las Memorias Técnicas de Instalaciones (hidráulica, sanitaria, eléctrica etc.); Programa de Protección a Colindancias; Estudio de Mecánica de Suelo, y los planos arquitectónicos del proyecto. -----

Dicho Registro de Manifestación de Construcción, fue sujeto a una modificación en fecha 10 de diciembre de 2014, la cual autoriza la construcción de 321 viviendas, en 16 niveles, 3 sótanos para estacionamientos (423 cajones), con una superficie total de construcción de 35,270.29 m², y un área libre de 1,292.56m², equivalente al 39.81% de la superficie total del predio. -----

Esta modificación, fue realizada al amparo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27114-151GEJO14, fecha 30 de abril de 2014, que permite el aprovechamiento para una superficie máxima de construcción de 40,127.743 m², permitidos por la zonificación HM/19/35. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

Por otra parte, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el Dictamen positivo condicionado de Estudio de Impacto Urbano, número de folio SEDUVI/101/4172/2012, DGAU12/DEIU/050/2012, de fecha 13 de diciembre de 2012, para la construcción de un conjunto habitacional, locales comercios y servicios complementarios; impuso condicionantes en Materia de Agua y Drenaje (realizar obras de reforzamiento); en materia de Protección Civil (obtener el Programa Interno de Protección Civil y el Visto Bueno por parte de la Secretaría de Protección Civil). El 07 de julio de 2014, mediante el oficio SEDUVI/DGAU/13926/2014, se autorizó **modificación** de dicho dictamen para la **ampliación del primer proyecto, para la edificación de 321 viviendas (+21), 3 sótano (+1) y un total de construcción de 35,270.29 m² (+5559.11m²).** -----

Así también, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió la Resolución Administrativa de Autorización Condicionada de Impacto Ambiental, expediente DEIA-IP-0173/2012, de fecha 29 de noviembre de 2012, para la **demolición** del inmueble preexistente con uso de bodega en 3,265 m² y la construcción del **proyecto para 300 viviendas**. El 09 de septiembre de 2014 se emitió Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/008948/2014, favorable para las modificaciones del proyecto descritas en el párrafo anterior. -----

Protección Civil

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, en el apartado **1.2.12. Riesgos y Vulnerabilidad**, establece que esta Demarcación se encuentra en su totalidad ubicada en la denominada Zona del Lago, la cual se encuentra construida por sedimentos lacustres (arcillas y limos). **Por las características físicas y mecánicas de estos tipos de materiales, es susceptible a sufrir daños por movimientos diferenciales del subsuelo o sismos.** -----

Adicionalmente refiere que por el territorio de la Delegación cruzan dos fallas geológicas que fueron identificadas por la Universidad Nacional Autónoma de México, a través del Instituto de Geografía, una de ellas denominada "Falla Contreras", la cual se ubica cercana al predio objeto de la presente investigación. Estas fallas geológicas suelen causar desniveles del suelo como resultado de los hundimientos diferenciales del subsuelo de la Ciudad de México y que deterioran principalmente la infraestructura de redes, tales como el agua potable y drenaje, por lo que, **se puede afirmar que las edificaciones de esta Delegación tienen una moderada amenaza de riesgo.** -----

Por su parte, el artículo 172, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto. Asimismo, se investigarán la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas,





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

pertenecientes al Sistema de Transporte Colectivo, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.-----

El artículo 39 de dicho Reglamento establece que el Corresponsable en Seguridad Estructural tiene que verificar que el proyecto de la cimentación y de la superestructura, se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias. -----

Ahora bien, la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México, establece en su artículo 203, que la Secretaría de Protección Civil y las Unidades de Protección Civil Delegacionales elaborarán por sí o a petición de parte **dictámenes técnicos de riesgo en materia de protección civil** y el Instituto para la Seguridad de las Construcciones así como las áreas de obras de las delegaciones, elaborarán **dictámenes técnicos de seguridad estructural** de los sitios, inmuebles o actividades, y las observaciones que se realicen respecto a dicho estudio serán de cumplimiento obligatorio y deberán informarse al solicitante. -----

Adicionalmente en su artículo 147, la Ley en comento, dispone que cuando las autoridades adviertan, previo dictamen, que alguna propiedad privada representa un riesgo en materia de protección civil, requerirán al propietario, administrador o poseedor del bien que cause el riesgo que realice las obras de mitigación que resulten necesarias. Dicho requerimiento deberá realizarse en los términos establecidos por el procedimiento que para tal efecto deberá contemplarse en el reglamento de la presente ley. -----

A este respecto, esta Entidad realizó reconocimiento de hechos, diligencia durante la cual se permitió el ingreso a algunos inmuebles ubicados en el denominado "Fraccionamiento Coyuya", los cuales se ubican colindantes a la obra objeto de investigación, en dicha actuación se constataron afectaciones en los elementos estructurales, horizontales y verticales (losas y muros), los vecinos manifestaron que éstas se presentaron cuando iniciaron los trabajos de obra en el predio objeto de investigación, adicionalmente se apreciaron afectaciones en las vialidades aledañas y en las escaleras del Sistema de Transporte colectivo Metro (estación Coyuya- Línea 8). -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, instrumentar acciones en materia de protección civil a la obra objeto de investigación, sin que al momento de la emisión del presente documento, dicha Dirección General haya informado el resultado. -----

No obstante, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que dicha Dirección General, inició procedimiento administrativo en materia de construcción bajo el número de expediente número IZC/DGJGPC/SVR/CONS/248/2015; adicionalmente, en el predio se colocaron sellos de suspensión de actividades por dicha autoridad, bajo el número de expediente 53/2016-111. -----

A efecto de atender el tema de afectaciones estructurales y riesgo por la obra ejecutada, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

México, instrumentar evaluación de riesgo en el predio objeto de investigación y en las viviendas circundantes a la misma, quien en fecha 07 de octubre de 2015, emitió Dictamen Técnico de Riesgo en materia de Protección Civil referente al Fraccionamiento Coyuya y sus alrededores, a fin de tomar acciones inmediatas de prevención y atención. -----

En dicho dictamen se concluyó que, las condiciones observadas al momento de la inspección, los inmuebles y vialidades y las instalaciones del S. T. C. Metro (estación Coyuya- Línea 8) y la obra en proceso, representan un riesgo alto, por lo que, expuso medidas preventivas y correctivas, entre las que se encuentran, **la realización de estudios geofísicos y geotécnicos para dimensionar los hundimientos presentados, estudios topográficos y de nivelación para medir el desplome real y que este no rebase los parámetros de tolerancia, así como implementar acciones de verificación administrativa a la obra por parte de la Delegación.** -----

Por su parte y a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, realizó inspecciones oculares estructurales de 4 de los cuerpos (viviendas) que conforman el Fraccionamiento Coyuya, en los cuales concluyó que las edificaciones presentan daños a su estructura, los cuales son atribuibles a los movimientos diferenciales que ha presentado el suelo donde se encuentra desplantado, provocadas por la extracción de agua en la obra objeto de investigación; por lo que recomendó, el monitoreo de las afectaciones, mediante testigos de yeso; registro de nivelaciones y monitoreo de los desplomes, no alterar las condiciones de la estructura de los inmuebles a fin de no generar mayores cargas, todo esto, con la finalidad de obtener un buen comportamiento estructural. -----

Adicionalmente, realizó una valoración del proyecto estructural, así como de las condiciones en que se lleva a cabo el procedimiento constructivo de la obra objeto de la presente investigación, derivado de la cual concluyó que en términos generales cumple con los lineamientos del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y sus Normas Técnicas Complementarias, no obstante realizó diversas recomendaciones entre las que se encuentran: **realizar estudio Geotécnico en las zonas aledañas a la obra en proceso**, poniendo especial énfasis en las zonas que reportan asentamientos del suelo causado por el abatimiento del nivel freático; **estudiar el muro Millán** para determinar las causas de las filtraciones y **realizar las reparaciones pertinentes**; control de calidad de los materiales empleados en la construcción, **nivelaciones topográficas** durante la construcción del edificio y hasta que los movimientos diferidos se estabilicen. -----

La empresa desarrolladora, presentó a esta Entidad, copia del escrito presentado ante el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, en el cual aclaró diversos puntos respecto a las observaciones realizadas por dicho Instituto; informó que entre otras acciones, realizó **Estudio Geotécnico y Geofísico en las zonas aledañas a la obra, en mayo de 2016**, el cual concluye que: *"Considerando todas estas características del subsuelo en la zona y las obras realizadas en el entorno del Fraccionamiento Coyuya, los daños que se han reflejado se han estabilizado y no representarán riesgo alguno para las casas y sus habitantes"*, **el sellado del muro Millán y se dio solución a las**



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Alcaldía de la Ciudad de México
Unidad de Planeación y Desarrollo Urbano
Calle de la Constitución 13621
Paseo de la Reforma
Código Postal 06100
Teléfono: 55 57 00 00
Página 6 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

filtraciones ocurridas en el proceso constructivo; llevó a cabo un control estricto de la calidad de los materiales empleados, especificaciones del proyecto estructural y la evaluación a la compresión y al módulo de elasticidad, a través de pruebas de laboratorio; nivelaciones topográficas durante el proceso constructivo. -----

Al respecto, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, mediante oficio ISCDF-DG-2016/0857, de fecha 19 de julio de 2016, dirigido al Jefe Delegacional en Iztacalco, le informa dichas acciones y concluye que: *"se considera que se ha dado por atendidas las recomendaciones señaladas (...) por lo que la obra podrá continuar con su desarrollo, realizando las nivelaciones topográficas"*. -----

Por su parte, la desarrolladora informó lo anterior a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, en fecha 22 de julio de 2016, a fin de que se pronuncie al respecto; dicha Dirección General, concluye que las recomendaciones correctivas y preventivas fueron atendidas en lo general, y refiere que: *"la conclusión consiste en que se podrá continuar con el multicitado desarrollo, no resta al área a mi cargo recomendación alguna, sin que ello implique que se agoten los procedimientos que puedan estar inconclusos ante otras instancias."* -----

Dentro de las documentales que obran en el expediente de mérito, se cuenta con "convenios de reparación de daño", firmados con propietarios de 5 inmuebles del denominado "Fraccionamiento Coyuya", mediante los cuales la empresa realizó la reparación de los daños en de muros y sustitución de acabados, por lo que dichos propietarios otorgaron el perdón dentro de la querella presentada contra la desarrolladora ante la vía penal. Adicionalmente, la constructora realizó la reparación de la barda de colindancia de la sucursal Coyuya del banco Banamex, colindante con la obra. -----

Así también, el desarrollador presentó copia del oficio ISCDF-DG-2016/0318, de fecha 10 de marzo de 2016, el cual le fue remitido por parte de la Dirección General del Instituto para la Seguridad en las Construcciones en la Ciudad de México, en el que determina que de la estabilidad estructural de las edificaciones del fraccionamiento *"no existe riesgo alto o grave para la vida o la integridad física de los habitantes"*. -----

Adicionalmente, la empresa desarrolladora presentó oficio de gestiones realizadas ante la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, con la finalidad de dar atención a las medidas preventivas y correctivas referidas en el Dictamen Técnico de Riesgo en materia de Protección Civil emitido por la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, y la Opinión Técnica de Riesgo emitido por la Unidad Departamental de Prevención adscrita a esa Dirección General, de los cuales se desprenden las siguientes solicitudes y acciones: -----

PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

- **La elaboración y aplicación del Programa de Protección Civil en el denominado "Fraccionamiento Coyuya";** refiriendo que fue calendarizado el proceso de capacitación por dicha Dirección.
- **La implementación de un plan familiar de protección civil en todas las viviendas de la colonia Coyuya, así como el uso de alarma sísmica.** La Autoridad Delegacional, informó que se calendarizaron las acciones a efecto de que los vecinos cuenten con información y en consecuencia implementen dicho plan familiar, que existen dos difusores del sistema de alerta miento sísmico en la colonia.
- **Verificar si existe o no la necesidad realizar señalización o acordonamiento en la obra o el "Fraccionamiento Coyuya".** La Dirección General, le solicita que realice la aplicación estricta de la Norma NOM-031-STPS-2011, "Construcción-Condiciones de seguridad y salud en el trabajo", en la que señala las medidas de seguridad y los procesos de delimitación.
- **Realizar análisis histórico de la pizometría de la zona, para determinar la influencia de la explotación del acuífero con la propagación del fracturamiento en la superficie.** La Dirección informó que realizó las acciones de comunicación y seguimiento con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para determinar el comportamiento de la explotación del acuífero.
- **Realizar verificación administrativa en la obra y corrobore que la obra cuente con todos los permisos y licencias necesarias para su ejecución.**

De lo anterior se desprende que la obra objeto de investigación cuenta con las documentales para los trabajos de obra que se han ejecutado hasta el momento de la emisión del presente documento; sin embargo, derivado del Dictamen Técnico de Riesgo en materia de Protección Civil emitido por la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, la Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Unidad Departamental de Prevención, de la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco y de las Inspecciones Oculares Estructurales, realizadas por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, se desprende que algunas viviendas del "Fraccionamiento Coyuya", y vialidades aledañas a la obra, así como las instalaciones del S. T. C. Metro (estación Coyuya- Línea 8), han presentado afectaciones en algunos de sus elementos. -----

La empresa desarrolladora informó de las acciones realizadas para atender las Inspecciones Oculares Estructurales, realizadas por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, y el Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección, emitido por Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, y la Opinión Técnica de Riesgo Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

Corresponde a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la imposición de los sellos de suspensión en el predio con número de expediente 53/2016-111, así como el estado que guarda el mismo.-----

Así también, informar las acciones instrumentadas derivadas del Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección Civil, emitido por esa Dirección General derivado del desarrollo de la obra; y enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido en el procedimiento de verificación en materia de construcción con número IZC/DGJGPC/SVR/CONS/248/2015.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, realizar la revisión del proyecto arquitectónico presentado por la desarrolladora, con la finalidad de determinar si el proyecto cumplió con lo establecido en el Capítulo VIII del Título Sexto "De la Seguridad Estructural en las Construcciones" del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, referente al Diseño de Cimentaciones, principalmente a lo establecido en el artículo 172, para determinar el posible incumplimiento al artículo 208 del citado reglamento, respecto a la afectación de edificaciones colindantes y servicios públicos (S.T.C. Metro); y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron las actividades de construcción de una obra nueva en el predio objeto de investigación, con avance del desplante del tercer nivel; así mismo, desde la vía pública se percibieron las emisiones de ruido derivadas de los trabajos de obra; sin embargo el ruido generado por las vialidades aledañas (Eje 3 oriente Francisco del Paso y Troncoso y Eje 4 Sur Xola) y el S. T. C. Metro, eran más perceptibles que los ruidos de la obra, por lo que el ruido de fondo era mayor a la fuente emisora. -----

Actualmente las actividades de obra se encuentran suspendidas, por lo que no se presentan emisiones sonoras al ambiente. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Francisco del Paso y Troncoso número 100, colonia Santa Anita, Delegación Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegación de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le corresponde la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción 20% mínimo de área libre y densidad "Z", número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda); por encontrarse frente a corredores urbanos le aplica la **Norma General de Ordenación No. 10**, para predios con superficies a partir de 1000 m² y frente mínimo de 15 m², y por tratarse de un predio con una superficie de 3246.56 m², le corresponde la Zonificación **HM/19/35** (Habitacional mixto, 19 niveles máximos de construcción y 35% mínimo de área libre).-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Niza 14 y 2, Piso 5
Col. Roma Sur, 06702 Ciudad de México
C.P. 06702 Ciudad de México
Tel: 52 55 57 00 00
www.paot.cdmx.gob.mx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

2. El predio objeto de denuncia, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20387-151SAER13, expedido en fecha 08 de julio de 2013, con el que se registró el proyecto original, que certifica que de acuerdo a la superficie del predio (3,246.56 m²), la superficie máxima de construcción es de 40,095.016 m², el número máximo de viviendas permitidas dependerá de la definida en el proyecto. -----

Asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27114-151GEJO14, de fecha 30 de abril de 2014, que certifica el aprovechamiento para una superficie máxima de construcción de 40,127.743 m², permitidos por la zonificación HM/19/35. -----

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el proceso constructivo de una obra que al momento lleva edificados 3 niveles y se aprecia el desplante de las columnas del cuarto nivel, se observan los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio FIZT-0002-13. En los últimos reconocimientos, se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, bajo el número de expediente 53/2016-111. -----
4. El proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio **FIZT-0002-13, de fecha 28 de agosto de 2013 y vigente al 28 de agosto de 2016**, para la edificación de 321 viviendas, en dos torres de 16 niveles, 3 sótanos para estacionamientos (423 cajones), con una superficie total de construcción de 35,270.29 m², y área libre de 1,292.56m², equivalente al 39.81% de la superficie total del predio.-----
5. El desarrollo habitacional denunciado cuenta con Dictamen positivo condicionado de estudio de Impacto Urbano, número de folio SEDUVI/101/4172/2012, DGAU12/DEIU/050/2012, de fecha 13 de diciembre de 2012, por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se impusieron condicionantes en Materia de Agua, Drenaje y de Protección Civil. El 07 de julio de 2014, se autorizó modificación para el proyecto. -----
6. La obra investigada cuenta con Resolución Administrativa de Autorización condicionada de Impacto Ambiental, expediente DEIA-IP-0173/2012, de fecha 29 de noviembre de 2012, emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. El 09 de septiembre de 2014, se emitió acuerdo favorable para las modificaciones del proyecto actual. -----
7. Algunas viviendas del "Fraccionamiento Coyuya", vialidades e instalaciones del S. T. C. Metro (estación Coyuya- Línea 8) colindantes y circundantes a la obra objeto de investigación, presentaron afectaciones en sus elementos estructurales; por lo que la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, emitió Dictamen

PAOT
2015-1109-SOT-376
y acumulado
PAOT-2015-2285-SOT-896



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

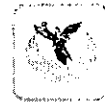
**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

Técnico de Riesgo en materia de Protección Civil, estableciendo medidas preventivas y correctivas para los mismos. -----

8. El Instituto de la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México realizó recomendaciones a los responsables de la obra, para obtener estabilidad estructural de las edificaciones del Fraccionamiento Coyuya; posteriormente determinó que la obra investigada cumple con los lineamientos del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y sus Normas Técnicas Complementarias, y que no existe riesgo para la vida o la integridad física de los habitantes. -----
9. La empresa desarrolladora atendió las recomendaciones señaladas por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, con la finalidad de obtener un buen comportamiento estructural; firmó convenios de conciliación de reparación con 5 propietarios de los inmuebles del Fraccionamiento Coyuya colindantes a la obra, y coadyuvó con la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, para atender las medidas preventivas y correctivas señaladas en la Opinión Técnica de Riesgo emitida por la Unidad Departamental de Prevención, de esa Dirección General, y en el Dictamen Técnico de Riesgo en materia de Protección Civil, emitido por la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México. -----
10. Corresponde a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil de la Delegación Iztacalco, informar las razones de hecho y derecho que motivaron la imposición de los sellos de suspensión con número de expediente 53/2016-111, así como el estado que guarda el mismo; informar las acciones instrumentadas derivadas del Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección Civil, emitido por esa Dirección General derivado del desarrollo de la obra; y enviar copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido en el procedimiento de verificación en materia de construcción con número IZC/DGJGPC/SVR/CONS/248/2015. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, realizar la revisión del proyecto arquitectónico presentado por la desarrolladora, con la finalidad de determinar si el proyecto cumplió con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en relación a la afectación de las edificaciones colindantes y servicios públicos (S.T.C. Metro); e informar a esta Entidad el Resultado de su actuación. -----
12. En materia de ruido, actualmente las actividades de obra se encuentran suspendidas, por lo que no existen emisiones de ruido al ambiente. -----

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

PAOT



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-1109-SOT-376
y acumulado PAOT-2015-2285-SOT-896**

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 las personas denunciantes y a la Dirección General Jurídica, de Gobierno y Protección Civil y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ
Subprocurador de Ordenamiento Territorial

