



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2669-SOT-586

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 MAY 2022

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2669-SOT-586, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 03 de junio de 2021, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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 construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Calzada de La Viga número 785, Colonia San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información 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 Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos. Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en **Calzada de La Viga número 785, Colonia Santiago Norte, Alcaldía Iztacalco.**-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2669-SOT-586

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra) y ambiental (ruido), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva), conservación patrimonial y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de la Ciudad de México.-----

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) y conservación patrimonial.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente) Tramo d-e de: Viaducto Río de la Piedad a: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur), aplicándole la zonificación **H/5/20/Z** (Habitacional, 5 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) en donde el funcionamiento de un local comercial de 50 m² de superficie máximo en zona habitacional, se encuentra permitido.-----

Adicionalmente, el predio investigado se ubica dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de 5 niveles de altura totalmente edificado y presuntamente habitado, sin constatar actividades de construcción.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan.-----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio investigado, presentó escrito en fecha 29 de octubre de 2021, a través de cual realizó diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, de fecha 03 de noviembre de 2016, con folio número 73806-151ROAN16, del cual se advierten los siguientes datos:-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2669-SOT-586

Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	Niveles	Densidad
		m ²	%	m ²	%			
634.00	H/3/30/MB	190.20	30	443.80	70	1,331.40	3	MB
	H/5/20/Z	126.80	20	507.20	80	2,536.00	5	Z

Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, de fecha 03 de noviembre de 2016, con folio número 73806-151ROAN16

Respecto al Certificado antes citado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 25 de mayo de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), constatando el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo, con folio número 73806-151ROAN16, el cual certifica para el predio investigado la zonificación H/3/30/MB, y la zonificación H/5/20/Z, en donde el funcionamiento de un local comercial de 50 m² de superficie máximo en zona habitacional, se encuentra permitido. Por otra parte, advierte que el predio investigado se ubica dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2112/2017, de fecha 18 de septiembre de 2017, a través del cual se emitió el dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de un local comercial y 32 viviendas en 5 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,400.88 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 1,030.05 m².-----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el representante legal del propietario del predio investigado presentó copia de Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17, con vigencia del fecha 30 de octubre de 2017 al 30 de octubre de 2020, la cual tiene una Prorroga con número de registro 24/04/2020/08, con vigencia del 15 de diciembre de 2020 al 15 de diciembre de 2023; así como copia de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, en dichos documentos se advierten los siguientes datos. --

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Sótanos y semisótano	Viviendas	Locales comerciales
	m ²	%	m ²	%							
634.00	162.90	25.69	471.10	74.31	3,430.93	2,400.88	1,030.05	5	1 y 1	32	1

Datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17 y la memoria descriptiva del proyecto.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2669-SOT-586

En este sentido, la Alcaldía Iztacalco informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17, señalando que el predio investigado aún no cuenta con autorización de uso y ocupación. -----

En conclusión, la obra ejecutada en el predio investigado consisten en el proyecto constructivo de 32 viviendas y un local comercial en 5 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,400.88 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 1,030.05 m², cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17, y Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2112/2017, de fecha 18 de septiembre de 2017, el cual se adecua a lo establecido por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco; no obstante, no cuenta con Autorización de Uso y Ocupación. ---

Corresponde a la Alcaldía Iztacalco instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, por no contar con Autorización de Uso y Ocupación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponga las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

J
Por otra parte, corresponde a dicha Alcaldía, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

H
2.- En materia ambiental (ruido y disposición de partículas a la atmosfera).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido susceptible de medición en el predio investigado. -----

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 Calzada de La Viga número 785, Colonia Santiago Norte, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/3/30/MB** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad Calzada de la Viga (Eje 2 Oriente) Tramo d-e de: Viaducto Rio de la Piedad a: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur), aplicándole la zonificación **H/5/20/Z** (Habitacional, 5 niveles de altura máxima, 20% de área libre mínima, Densidad Z: (Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá) en donde el funcionamiento de un local comercial de 50 m² de superficie máximo en zona habitacional, se encuentra permitido. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-2669-SOT-586

Adicionalmente, el predio investigado se ubica dentro de los Polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de 5 niveles de altura totalmente edificado y presuntamente habitado, sin constatar actividades de construcción. -----
3. La obra ejecutada en el predio investigado consisten en el proyecto constructivo de 32 viviendas y un local comercial en 5 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,400.88 m2 y una superficie bajo nivel de banquetta de 1,030.05 m2, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17, y Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2112/2017, de fecha 18 de septiembre de 2017, el cual se adecua a lo establecido por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco; no obstante, no cuenta con Autorización de Uso y Ocupación. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, por no contar con Autorización de Uso y Ocupación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 65 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, e imponga las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. Corresponde a dicha Alcaldía, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que el proyecto ejecutado cumpla con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" numero FIZT-0025-17, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido susceptible de medición en el predio investigado. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-2669-SOT-586

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/JJP