



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-2019-3529-SOT-1366**

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 2020

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 23 BIS, 30 BIS 2, 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3529-SOT-1366, la relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 27 de agosto 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y obra nueva) en el predio ubicado en Calle 4 número 70, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2019. --

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (excavación y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (excavación y obra nueva) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda a cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad del tramo Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío que le asigna la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3529-SOT-1366**

vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapiales de madera, sobre los cuales se encuentra el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FIZT-0012-12, con vigencia del 02 de agosto de 2018 al 02 de agosto de 2021, asimismo se advirtieron trabajos de construcción consistentes en el desplante de un semisótano y la preparación de la edificación del primer nivel.-----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al director responsable de obra, poseedor, encargado y/o propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentará las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 11 de octubre de 2019, quien se ostentó como apoderado legal realizó diversas manifestaciones y anexo copia de lo siguiente:-----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0012-18, vigente al 02 de agosto de 2021.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11574-151GAGE18, de fecha 09 de marzo de 2018.-----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 120, de fecha de expedición del 28 de febrero de 2018.-----
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----
5. Estudio de Mecánica de Suelos.-----
6. 5 planos arquitectónicos.-----

En ese sentido, a efecto de corroborar la emisión del Registro de Manifestación de Construcción y los documentos anexos al mismo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva, los cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por los denunciados.-----

De los documentos referidos, se obtuvieron las siguientes superficies:-----

| Documento  | Superficie del predio (m²) | Área Libre |       | Desplante |       | Superficie de Construcción (S.N.B.) m² | Viviendas | Niveles |
|--|----------------------------|------------|-------|-----------|-------|--|-----------|---------|
|  |                            | m²         | %     | m²        | %     |  |           |         |
| Registro de Manifestación de Construcción          | 1,386.73                   | 393.49     | 28.38 | 993.24    | 71.62 | 5,097.49                               | 73        | 5       |
| Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo | 1,386.73                   | 277.34     | 20    | 1,109.38  | 80    | 5,548.92                               | --        | 5       |
| Memoria Descriptiva                                | 1,386.73                   | 393.49     | 28.38 | 993.24    | 71.62 | 5,421.59                               | 73        | 5       |
| Planos del Proyecto Arquitectónico                 | 1,386.73                   | 393.49     | 28.38 | 993.24    | 71.62 | 5,421.59                               | 73        | 5       |



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-3529-SOT-1366**

De lo anterior se advierte que hay una diferencia de 324.10 m<sup>2</sup> en las superficies de construcción registradas en la manifestación de construcción (5,097.49 m<sup>2</sup>), en comparación con las proyectadas en la memoria descriptiva y en los planos del proyecto arquitectónico (5,421.59 m<sup>2</sup>), sin embargo dichas superficies no rebasan los límites permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (5,548.92 m<sup>2</sup>).-----

Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0012-18, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----

Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, instrumentar vista de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo que se ejecuta sea conforme a los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0012-18, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Cabe señalar que del 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 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 Calle 4 número 70, Colonia Agrícola Pantitlan, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "MB": muy baja una vivienda a cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad del tramo Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frio que le asigna la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad "Z" lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapiales de madera, sobre los cuales se encuentra el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, durante la diligencia se constataron trabajos de construcción consistentes en el desplante de un semisótano y la preparación para la edificación del primer nivel. -----
3. Los trabajos de obra nueva que se realizan cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0012-18, para la edificación de un inmueble de 73 viviendas en 4 torres de 5 niveles, superficie del predio 1,386.73m<sup>2</sup>, superficie de construcción sobre nivel de banquetta 5,097.49 m<sup>2</sup> y superficie de área libre de 393.49m<sup>2</sup> (28.38%), que se adecua a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco. -----
4. Del análisis de la documentación que contiene el expediente se advirtió que hay una diferencia de 324.10 m<sup>2</sup> en las superficies de construcción registradas en la manifestación de construcción (5,097.49 m<sup>2</sup>), en



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-2019-3529-SOT-1366**

comparación con las proyectadas en la memoria descriptiva y en los planos del proyecto arquitectónico (5,421.59 m<sup>2</sup>), sin embargo dichas superficies no rebasan los límites permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. -----

5. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0012-18, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita.
6. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, instrumentar vista de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de corroborar que lo que se ejecuta sea conforme a los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0012-18, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

JANC/WPB/196