

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **30 OCT 2018**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3729-SOT-1541, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de noviembre de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y construcción (obra nueva), en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 107, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2017. -----

Ahora bien, de la consulta al Sistema de Ubicación Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que la ubicación de los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa, corresponden a Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar y/o Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso, número 107, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, por lo que en adelante se entenderá el domicilio señalado en el último término, como la localización de los hechos investigados. -----

Para la atención de la investigación, 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, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento. -----

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: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (niveles)

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 HM/5/30/B (Habitacional mixto, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m2 de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente) tramo H-I; comprendida de Viaducto Río de la Piedad a Avenida Canal de



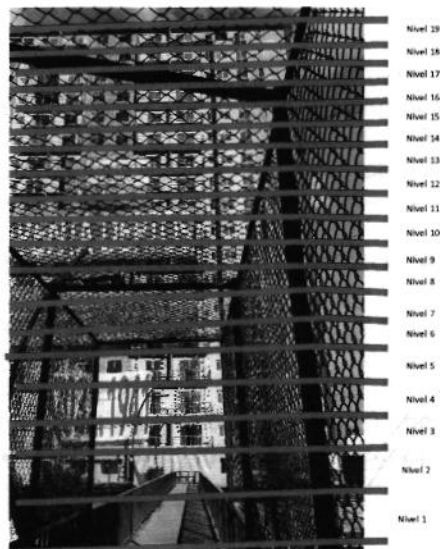
Apatlaco, la cual le asigna la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

Aunado a lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, al predio motivo de investigación le aplica 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", la cual prevé que los predios con superficies de a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 metros, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que se indica en el siguiente cuadro:-----

Superficie del predio m ²	Número de niveles máximos	Restricciones laterales	Área libre
1,000-1,000	11	3.0	30%
1,501-2,000	13	3.0	30%
2,001-2,500	15	3.0	30%
2,501-3,000	17	3.5	35%
3,001-4,000	19	3.5	35%
4,001- en adelante	22	3.5	50%

Al respecto, de conformidad con la Norma General de Ordenación descrita con anterioridad, al predio le aplica la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional mixto, 19 niveles de altura, 35 % mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de diciembre de 2017 y 23 de octubre de 2018, en el predio ubicado en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 107, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se identificó la construcción de un cuerpo constructivo de 19 niveles de altura en etapa de acabados, la cual ostenta el letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con número RIZTC-004-15 (ver imagen).-----



Proyecto constructivo con 19 niveles de altura en etapa de acabados

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto mediante comparecencia de fecha 24 de enero de 2018, una persona que se ostentó como apoderado legal de los trabajos investigados, acudió a las instalaciones de esta

Entidad, realizó diversas manifestaciones a través de escrito de fecha 20 de diciembre de 2018 y presentó copia simple de las siguientes documentales.-----

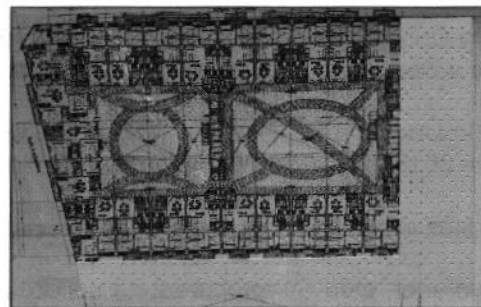
1. Registro de Manifestación de Construcción número RIZTC-0004-15, tramitado ante la Alcaldía Iztacalco.-----
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 385, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53325-151CAMA15, emitido en fecha 10 de agosto de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Cinco planos arquitectónicos del proyecto constructivo.-----

Ahora bien, considerando la zonificación que le asigna al predio la Norma General de Ordenación descrita con anterioridad, así como la superficie total del mismo de 3,042 m², conforme a la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y al Registro de Manifestación de Construcción del proyecto, en el predio se permite un proyecto constructivo con las siguientes características:-----

Superficie del predio	Niveles permitidos	Área libre requerida (35%)	Superficie de desplante (65%) de la superficie total del predio	Desplante (1,977.3 m ²) x número de niveles (19) = superficie total de construcción	Viviendas permitidas
3,042 m ²	19	902.6 m ²	1,977.3 m ²	(1,977.3)(19)= 37,568.7 m ²	578

Adicionalmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, prevén que cada vivienda procurará tener como superficie total de construcción 65 m², por lo que tomando en cuenta la superficie total de construcción permitida (37,568.7 m²), entre la superficie mínima de cada vivienda requerida por la zonificación (65 m²), se desprende que en el predio se permite la construcción de un total de 578 viviendas.-----

Ahora bien respecto al área libre del proyecto investigado, del análisis realizado al Registro de Manifestación de Construcción del proyecto, así como a los planos arquitectónicos e imágenes satelitales obtenidas a través del sistema Google Earth, se obtiene que la construcción cuenta con un área libre de 1,068 m², lo que equivale a 35.2 % de la superficie del predio, situación que se apega a lo mínimo requerido por la zonificación HM/19/35/Z (ver imagen).-----



Comparativo de plano arquitectónico del proyecto investigado y de la imagen satelital obtenida a través del sistema Google Earth: área libre del proyecto investigado

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53325-151CAMA15, emitido en fecha 10 de agosto de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitido un inmueble de 19 niveles de altura, con base en 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" -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el proyecto objeto de investigación, consistente en la construcción de 396 viviendas, 31,102.71 m² de superficie total de construcción cuantificable sobre nivel de banqueteta, 1,067.83 m² de área libre, 1,974.17 m² de desplante y 19 niveles de altura; 3,042.00 m² de superficie total de construcción, se apega a la zonificación que le asigna al predio investigado 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" (HM/19/35/Z).-----

Aunado a que el proyecto cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53325-151CAMA15, emitido en fecha 10 de agosto de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitido un inmueble de 19 niveles de altura.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de diciembre de 2017 y 23 de octubre de 2018, en el predio ubicado en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 107, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se identificó la construcción de un cuerpo constructivo de 19 niveles de altura, en etapa de acabados, la cual ostenta el letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con número RIZTC-004-15.-----

Esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto mediante el escrito de fecha 20 de diciembre de 2017, una persona que se ostentó como apoderado legal de los trabajos investigados, compareció en las instalaciones de esta Entidad, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de las siguientes documentales. -----

1. Registro de Manifestación de Construcción número RIZTC-0004-15, tramitado ante la Alcaldía Iztacalco.-----
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 385, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53325-151CAMA15, emitido en fecha 10 de agosto de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Cinco planos arquitectónicos del proyecto constructivo.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia, al respecto, mediante los



oficios DDUL/056/2018 y DDUL/053/2018, ambos de fecha 30 de enero de 2018, informó que localizó el Registro de Manifestación de Construcción RIZTC-0004-15, para la construcción de 396 viviendas, 19 niveles de altura, 31,102.71 m² de superficie de construcción cuantificable, 1,067.83 m² de área libre, 1,974.17 m² de desplante, en 3,042.00 m² de superficie total de construcción.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el proyecto constructivo ubicado en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 107, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, contó para su ejecución con Registro de Manifestación de Construcción, en el cual se asentó en su apartado de características del proyecto, la construcción de dentro de 396 viviendas, 19 niveles de altura.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Iztacalco, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar y/o Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso, número 107, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le aplica la zonificación HM/5/30/B (Habitacional mixto, 5 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida Francisco del Paso y Troncoso (Eje 3 Oriente) tramo H-I; comprendida de Viaducto Río de la Piedad a Avenida Canal de Apatlaco, la cual le asigna la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

Adicionalmente, de conformidad con 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", al predio le aplica la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional mixto, 19 niveles de altura, 35 % mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53325-151CAMA15, emitido en fecha 10 de agosto de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitida la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional mixto, 19 niveles de altura, 35 % mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa), con base en 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". -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 18 de diciembre de 2017 y 23 de octubre de 2018, en el predio investigado se identificó la construcción de un cuerpo constructivo de 19 niveles de altura en etapa de acabados, la cual ostenta el letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con número RIZTC-004-15.-----



3. El proyecto objeto de investigación, consistente en la construcción de 396 viviendas, 31,102.71 m² de superficie total de construcción cuantificable sobre nivel de banquetas, 1,067.83 m² de área libre, 1,974.17 m² de desplante y 19 niveles de altura; 3,042.00 m² de superficie total de construcción, se apegue a la zonificación que le asigna al predio investigado 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" (HM/19/35/Z).-----
4. El proyecto ejecutado, contó para su ejecución con el Registro de Manifestación de Construcción IZTC-0004-15, para la construcción de 396 viviendas, 19 niveles de altura.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Alcaldía Iztacalco, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado 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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/G/JP/MRC/CRLO

