



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUL 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5876-SOT-1260, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de noviembre de 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (ruido), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Eje 4 Sur Presidente Plutarco Elías Calles número 342, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de diciembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos 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, VIII 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (ruido), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las anteriores para 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 (zonificación).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio objeto de denuncia le corresponden las zonificaciones HM/5/30/B (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), así como, I/5/30 (Industrial, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).



Expediente: PAOT-2021-5876-SOT-1260

Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Av. Plutarco Elías Calles en su tramo E-F, que comprende de: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente), la cual le asigna la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 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).

Adicionalmente, al predio de mérito le aplica la Norma General de Ordenación No. 10, "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales", la cual prevé que:

"(...) Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	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

(...)"

Ahora bien, derivado del reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en el cual no se constataron trabajos de construcción al momento de la diligencia, además se identificaron características de abandono. Adicionalmente, se constató la existencia de un letrero con la publicitación para un proyecto consistente en 797 departamentos distribuidos en 22 niveles, que refiere que se encuentra sujeto a evaluación de impacto urbano por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los hechos denunciados.

En respuesta, mediante escrito recibido en esta Entidad vía correo electrónico el día 27 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio de mérito manifestó entre otros aspectos que "(...) no se ha realizado trabajo alguno de construcción en el inmueble, ni de otra índole (...)" y aportó, entre otras, documentales en formato .pdf, el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** folio 52221-151GUGI18 con fecha de expedición el día 25 de septiembre de 2018, el cual certifica como permitidas las zonificaciones citadas líneas arriba, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco.



Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación descrito con antelación. -----

Asimismo, de la consulta de referencia, se desprende la digitalización del **Certificado de Zonificación de Uso de suelo folio testado de fecha 10 de febrero de 2021**, en el cual se describe la aplicación al predio de 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, conforme al oficio SEDUVI/CGDU/0545/2020 de fecha 15 de diciembre de 2020, para un proyecto de **22 niveles máximos de altura, restricciones laterales de 3.50 metros, 50% mínimo de área libre**. -----

De las gestiones realizadas, se desprende que a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/550/2022 de fecha 8 de abril de 2022, remitió copia del Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de oficio SEDUVI/CDGDU/0545/2020 de fecha 15 de diciembre de 2020; para *"(...) la aplicación de la Norma General de Ordenación 10, relativa a Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, para la construcción de 22 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.50 metros, 50% mínimo de área libre, en una superficie de 6,316.73 m² (...)"*. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente se desprende que al predio de mérito le aplican las zonificaciones **HM/5/30/B** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), **I/5/30** (Industrial, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) y **HM/5/20/Z** (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 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) por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Av. Plutarco Elías Calles en su tramo E-F, que comprende de: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente), la cual le asigna la zonificación. -----

Asimismo cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, para la edificación de 22 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.50 metros, 50% mínimo de área libre, en una superficie de 6,316.73 m², conforme a la Norma General de Ordenación Número 10. -----

No obstante lo anterior, en el predio de mérito se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en el cual no se ejecutan trabajos de construcción al momento de la emisión de la presente resolución, además se identificaron características de abandono en el lugar, por lo que al no existir algún elemento constructivo que incumpla la zonificación del lugar, no se desprenden incumplimientos a la zonificación aplicable. -----

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

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----



Adicionalmente, conformidad con el artículo 51 fracción III y 53 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establecen **como requisito para la Manifestación de Construcción tipo "C"**, contar con dictamen de impacto urbano e impacto urbano-ambiental para edificaciones de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional. -----

Ahora bien, derivado del reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en el cual no se constataron trabajos de construcción al momento de la diligencia, además se identificaron características de abandono. Adicionalmente, se constató la existencia de un letrero con la publicitación para un proyecto consistente en 797 departamentos distribuidos en 22 niveles, que refiere que se encuentra sujeto a evaluación de impacto urbano por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. No se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los hechos denunciados. -----

En respuesta, mediante escrito recibido en esta Entidad vía correo electrónico el día 27 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio de mérito manifestó entre otros aspectos que “*(...) no se ha realizado trabajo alguno de construcción en el inmueble, ni de otra índole (...)*”. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio AIZT-DGODU/992/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, informó que para el predio de mérito no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo “C”, ni Licencia de Construcción Especial, ni Aviso para trabajos conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, otorgado por esa Dirección General. Asimismo, informó que a través del oficio AIZT-DGODU-DDUL/986/2022 solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, verificación urgente con la finalidad de iniciar procedimiento administrativo. -----

Ahora bien, como se refirió en el apartado que antecede, se cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/CDGDU/0545/2020 de fecha 15 de diciembre de 2020; en el que se registró un ante proyecto arquitectónico de **usos mixtos** consistente en 797 departamentos y 10 locales comerciales, distribuidos en dos torres de 22 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de **64,551.63 m²** y toda vez que para edificaciones de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m², **es requisito para la Manifestación de Construcción tipo “C”, contar con dictamen de impacto urbano e impacto urbano-ambiental**. -----

A efecto de mejor proveer, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/8659/2022 de fecha 7 de abril de 2022, que para el predio de mérito, **se ingresó solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, la cual está en proceso de evaluación en la Dirección de Gestión Urbanística de esa Secretaría**. -----

De igual manera, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente en materia de impacto ambiental. -----



En conclusión, del reconocimiento de hechos realizado por esta Subprocuraduría, no se constató la ejecución de construcción de ningún tipo, situación que permanece al momento de la emisión del presente instrumento administrativo. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, previo a otorgar la Manifestación de Construcción para el predio denunciado, corroborar el cumplimiento de los requisitos de los **artículos 51 fracción III y 53 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, como son el dictamen de impacto urbano e impacto urbano-ambiental para edificaciones de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional.** -----

3.- En materia de factibilidad de servicios.

De conformidad con el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-04447/DGSU/2022 de fecha 22 de febrero de 2022, informó que emitió Opinión Técnica para Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-00146/DGSU-2022 de fecha 3 de enero de 2022, la cual contempla un conjunto habitacional para 797 viviendas y comercio en dos torres de 22 niveles, en la cual si bien determina que es factible proporcionar los servicios, siempre y cuando se cumpla con las medidas de integración urbana determinadas por ese organismo. -----

4.- En materia ambiental (ruido).

Al respecto, el artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, dispone que se encuentran prohibidas las emisiones de ruido, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México. Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación. -----

De igual manera, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en la Ciudad de México deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC de 06:00 a 20:00 horas un límite máximo permisible de 65 dB (A), de 20:00 a 06:00 horas de 62 dB (A) y para el punto de denuncia de 60 dB (A) para el horario de las 20:00 a las 06:00 horas. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por esta Subprocuraduría, se hizo constar que no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble. -----



En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra objeto de denuncia, a fin de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de los hechos denunciados. -----

En respuesta, mediante escrito recibido en esta Entidad vía correo electrónico el día 27 de enero de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio de mérito manifestó entre otros aspectos que “(...) no se ha realizado trabajo alguno de construcción en el inmueble, ni de otra índole por lo que no se generan ruidos que atenten en contra de las Normas Oficiales mexicanas y/o las normas ambientales para la Ciudad de México (...).” -----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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. Al predio ubicado en Eje 4 Sur Presidente Plutarco Elías Calles número 342, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, le aplican la zonificaciones HM/5/30/B (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno), así como, I/5/30 (Industrial, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

Aunado a lo anterior, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Av. Plutarco Elías Calles en su tramo E-F, que comprende de: Playa Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente), la cual le asigna la zonificación HM/5/20/Z (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 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). -----

Adicionalmente, el predio de mérito le aplica la Norma General de Ordenación No. 10, “Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales”. -----

2. Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52221-151GUGI18 con fecha de expedición el día 25 de septiembre de 2018, el cual certifica como permitidas las zonificaciones aplicables asignados por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Cuenta con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de oficio SEDUVI/CDGDU/0545/2020 de fecha 15 de diciembre de 2020 y folio 12601-31HAJO20; para “(...) la aplicación de la Norma General de Ordenación 10, relativa a Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, para la construcción de 22 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.50 metros, 50% mínimo de área libre, en una superficie de 6,316.73 m² (...).” -----



Expediente: PAOT-2021-5876-SOT-1260

3. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, en el cual se identificaron características de abandono. No se ejecutan trabajos de construcción al momento de la diligencia, tampoco se constató letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, ni se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, mediante oficio AIZT-DGODU/992/2022 de fecha 11 de mayo de 2022, informó que para el predio de mérito no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", ni Licencia de Construcción Especial, artículo 62 otorgado por esa Dirección General. Asimismo, informó que a través del oficio AIZT-DGODU-DDUL/986/2022 solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, verificación urgente con la finalidad de iniciar procedimiento administrativo. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, previo a otorgar la Manifestación de Construcción para el predio denunciado, corroborar el cumplimiento de los requisitos de los artículos 51 fracción III y 53 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, como son el dictamen de impacto urbano e impacto urbano-ambiental para edificaciones de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional. -----
6. Cuenta con Opinión Técnica para Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-00146/DGSU-2022 de fecha 3 de enero de 2022, en la cual si bien determina que es factible proporcionar los servicios, siempre y cuando se cumpla con las medidas de integración urbana determinadas por ese organismo. -----
7. Toda vez que el predio de mérito presenta características de abandono y no se constataron trabajos de construcción de ningún tipo, se concluye que hasta el momento de la emisión del presente instrumento administrativo, no se advierten incumplimientos respecto a las materias investigadas. -----

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5876-SOT-1260

legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- 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/EBP/CRLG/JEGG