

**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 DIC 2018

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2017-3730-SOT-1542 y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación; niveles) y construcción (obra nueva) en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2017. ---

Con fecha 9 de octubre de 2018, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y ambiental (ruido, polvo y vibraciones) en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo Admisión Acumulación de fecha 9 de octubre de 2018. -----

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 IX 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación; niveles) y construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, polvo y vibraciones) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 que establece los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-004-AMBT-2004 que establece los límites máximos permisibles de vibraciones mecánicas, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco.



**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

De la documentación que obra en el expediente se cuenta con la Licencia FUS/03/2016/08 y la Constancia de Alineamiento con folio 512 para el domicilio ubicado en Calle Francisco del Paso y Troncoso 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, por lo que en adelante se hará referencia a este domicilio. -----

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; niveles) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se constataron actividades de construcción (cimentación) exhibiendo el Registro de Manifestación de Construcción con número RIZTB-0003-17 y en el último reconocimiento de hechos realizado se apreciaron actividades de construcción de dos edificaciones con 8 niveles y la proyección del 9 nivel, identificando restricciones en sus costados norte y oriente, sin apreciar restricciones laterales en sus costados sur y poniente. Es de señalar que la obra cuenta con tapiales tipo marquesina, sin embargo, se apreció la caída de material en la acera colindante con la Calle Avena. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, se tiene que al predio investigado le corresponde: -----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Francisco del Paso y Troncoso Núm. 175. Col. Granjas México	1,363.54 m ²	HM/5/30/B	409.06	30	954.47	70	4,772.00	5	14

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Francisco del Paso y Troncoso sin número, Col. Granjas México. (Avena 106)	1,265.92 m ²	HM/5/30/B	379.77	30	886.14	70	4,431.00	5	13
		HM/5/20/Z	253.18	20	1,012.73	80	5,064.00	5	Densidad Z

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Calle Avena núm. 108. Col. Granjas México	1,080.09 m ²	HM/3/20/B	216.01	20	864.07	80	2,592.00	3	11



**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra cuenta con el oficio DGODU/1062/2016 de fecha 8 de agosto de 2016 a través del cual se autorizó la Fusión de Predios ubicados en Calle Avena números 108 y 106, así como el predio ubicado en Calle Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso (Antes Azúcar) número 175, resultando la superficie total de 3,790.28 m² para lo cual se expidió la Licencia FUS/03/2016/08 y la Constancia de Alineamiento con folio 512 para el domicilio ubicado en Calle Francisco del Paso y Troncoso número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco.

Adicionalmente, al ubicarse el predio investigado en la vialidad Francisco del Paso y Troncoso, 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" y al contar con superficie mayor a 1,000 m² (3,790.28 m²), le corresponde la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, Densidad Z: las viviendas que indique el proyecto), de conformidad con la tabla que se muestra a continuación:

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	NÚMERO DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500 y frente mínimo de 15	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

* Supuesto en el que se encuentra el predio investigado al contar con una superficie de 3,790.28 m², debiendo proporcionar 1,326.59 m².

Dicha norma indica que "(...) A partir de los 10 metros o 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro (...)". No omito señalar que se realizó el análisis de los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio FIZT-0001-18 y RIZTC-0001-18 ingresado el 9 de marzo de 2018, identificando que el proyecto no contempla las restricciones establecidas 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" y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, la cual establece que las construcciones deberán respetar el porcentaje de área libre y 3.5 metros de restricciones mínimas laterales considerando 4 fachadas.

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente:

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
3,790.28 m ²	2,463.68m ²	46,809.98 m ²	1,326.59 m ² (20%)	19	Las que indique el proyecto



**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

En el mismo orden de ideas, la Alcaldía Iztacalco remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RIZTB-003-17 ingresada el 16 de marzo de 2017 vigente al 16 de marzo de 2020, no obstante personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó el expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio FIZT-0001-18 y RIZTC-0001-18 ingresado el 9 de marzo de 2018, para las actividades de construcción que se realizan en el predio investigado, así como de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 512 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 61681-151GAAL16 expedido el 14 de octubre de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. –

En el Registro de la Manifestación de Construcción citado, se asentó lo siguiente: -----

	Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Superficie total b.n.b	Superficie total s.n.b	Número de viviendas factibles	Niv.
RMC tipo B RIZTB-003-17 ingr. el 16 de marzo de 2017	3,790.28 m ²	1,346.54 m ² igual a 35.53%	2,443.74 m ² igual a 64.47%	16,243.64 m ²	7,242.41 m ²	9,001.23 m ²	86	4
RMC tipo C RIZTC-0001-18				+ 24,704.84 m ²	0	+24,704.84 m ²	328	15
				40,948.48 m ²	7,242.41 m ²	33,706.07 m ²	414	19

Es de señalar que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir dictamen de impacto urbano para el predio en cuestión, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el que se tramitó el mismo, lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-8492-2018, sin que a la fecha se tenga respuesta a tal requerimiento. -----

Las actividades de construcción cuentan con los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y tipo C, con números RIZTB-003-17 y RIZTC-0001-2018, para la construcción de 414 viviendas en 19 niveles de altura, una superficie total por construir de 40,948.48 m², 33,706.07 de superficie sobre nivel de banquetta, en una superficie de desplante de 2,443.74 m² y área libre de 1,346.54 m², lo anterior al amparo de la aplicación 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" y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, por contar con superficie de 3,790.28 m², aplica la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, Densidad Z: las viviendas que indiquen el proyecto), sin embargo del análisis del proyecto arquitectónico y del último reconocimiento de hechos realizado se desprende que el inmueble construido no cuenta con 3.5 metros de restricciones mínimas laterales en sus frentes sur y poniente. –



**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace las restricciones establecidas 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" la cual establece que las construcciones deberán respetar el porcentaje de área libre consistente en 35% igual a 1,326.59 m² y 3.5 metros de restricciones mínimas laterales considerando las 4 fachadas, y cuente con Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, deberá remitir dictamen de impacto urbano para el predio en cuestión, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el que se tramitó el mismo, lo anterior solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-8492-2018. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía de Iztacalco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, en particular por lo que hace a cumplir con lo registrado y con las medidas de seguridad aplicables. -----

2.- En materia de impacto ambiental (ruido, polvo y vibraciones)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Eje 3 Oriente-Avenida Azúcar número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se constataron actividades de construcción, así como emisiones de ruido propias de las actividades sin constatar emisiones de polvo ni vibraciones. -----

De la misma forma cuenta con la Resolución Administrativa con número de expediente SEDEMA/DGRA/DEIA/01594/2018 emitida el 20 de febrero de 2018, a través de la cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgó Autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto, en la que se establecen condicionantes para minimizar las emisiones de ruido: como realizar las actividades relacionadas con el proyecto en el horario diurno generando las menores emisiones de ruido, de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido, generado por los escapes de los vehículos automotores que utilicen diésel como combustible, con fundamento en los parámetros técnicos de la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994 y aplicar las medidas técnicas necesarias como son el uso de barreras construidas con materiales que permitan un aislamiento acústico para que el ruido generado en el interior del predio, no rebase los niveles permitidos por la normatividad. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras número PAOT-2018-1321-DEDPOT-758 de fecha 8 de noviembre de 2018, en el que concluyó que la construcción ubicada en el predio investigado, constituye una fuente emisora que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicaron las mediciones acústicas generaban un nivel de fuente emisora corregido 65.17 dB(A), lo cual excede el límite máximo establecido en la Norma Ambiental citada, por



lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección procedentes. -----

No obstante que no se constataron emisiones de polvo, no se descartan por las actividades que se realizan lo cual deberá ser valorado por la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Francisco del Paso y Troncoso número 175, Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, se constataron actividades de construcción (cimentación) exhibiendo el Registro de Manifestación de Construcción con número RIZTB-0003-17 y en el último reconocimiento de hechos realizado se apreciaron actividades de construcción de dos edificaciones con 8 niveles y la proyección del noveno nivel, identificando restricciones en sus costados norte y oriente, sin apreciar restricciones en sus frentes sur y poniente. Es de señalar que la obra cuenta con tapias tipo marquesina, sin embargo, se apreció la caída de material en la acera colindante con la Calle Avena. -----
2. Al predio objeto de la denuncia al ubicarse en la vialidad Francisco del Paso y Troncoso, 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" por contar con superficie de 3,790.28 m², le corresponde la zonificación HM/19/35/Z (Habitacional Mixto, 19 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, Densidad Z: las viviendas que indique el proyecto) debiendo respetar el área libre consistente en 35% igual a 1,326.59 m² y 3.5 metros de restricciones mínimas laterales considerando las 4 fachadas; sin embargo no cumple con las restricciones laterales establecidas.-----
3. Las actividades de construcción cuentan con los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y tipo C, con números RIZTB-003-17 y RIZTC-0001-2018, para 414 viviendas en 19 niveles de altura, superficie total por construir de 40,948.48 m², 33,706.07 de superficie sobre nivel de banquetta, en una superficie de construcción de desplante de 2,443.74 m² y área libre de 1,346.54 m², lo anterior al amparo de la aplicación 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".-----



**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

4. En cuanto a las emisiones de ruido, esta Subprocuraduría realizó estudio de emisiones sonoras número PAOT-2018-1321-DEDPOT-758 de fecha 8 de noviembre de 2018, en el que concluyó que la construcción ubicada en el predio investigado, constituye una fuente emisora que en las condiciones de operación que prevalecían al momento en que se practicaron las mediciones acústicas generaba un nivel de fuente emisora corregido 65.17 dB(A), excediendo el límite máximo establecido en la Norma Ambiental citada, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección procedentes.-----
5. Durante los reconocimientos de hechos no se constataron emisiones de polvo ni vibraciones.-----
6. La obra investigada cuenta con la Resolución Administrativa con número de expediente SEDEMA/DGRA/DEIA/01594/2018 emitida el 20 de febrero de 2018, a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgó Autorización condicionada en materia de impacto ambiental, en la que se establecen condicionantes para minimizar las emisiones de ruido: consistentes en realizar las actividades relacionadas con el proyecto en el horario diurno generando las menores emisiones de ruido, de conformidad con la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, cumplir con los niveles máximos permisibles de emisión de ruido, generado por los escapes de los vehículos automotores que utilicen diésel como combustible, con fundamento en los parámetros técnicos de la Norma Oficial Mexicana NOM-080-SEMARNAT-1994 y aplicar las medidas técnicas necesarias como son el uso de barreras construidas con materiales que permitan un aislamiento acústico para que el ruido generado en el interior del predio, no rebase los niveles permitidos por la normatividad. -----
7. Toda vez que el inmueble construido no cuenta con restricciones al sur y al poniente, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace las restricciones establecidas 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" y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, la cual establece que las construcciones deberán respetar el porcentaje de área libre consistente en 35% igual a 1,326.59 m² y 3.5 metros de restricciones mínimas laterales considerando las 4 fachadas, así como requerir el Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
8. Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir dictamen de impacto urbano para el predio en cuestión, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con el que se tramitó el mismo, mediante el oficio PAOT-05-300/300-8492-2018. -----

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



**Expediente: PAOT-2017-3730-SOT-1542
y acumulado PAOT-2018-3948-SOT-1697**

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, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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. -----



JELN/MVS/ACC

