



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3776-SOT-1015

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ABO 2023

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, X y XIII, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3776-SOT-1015, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 03 de julio de 2022, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación: niveles) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle 3 número 280, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas para la atención de su denuncia, en términos de los artículos 15 BIS 4 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztacalco. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

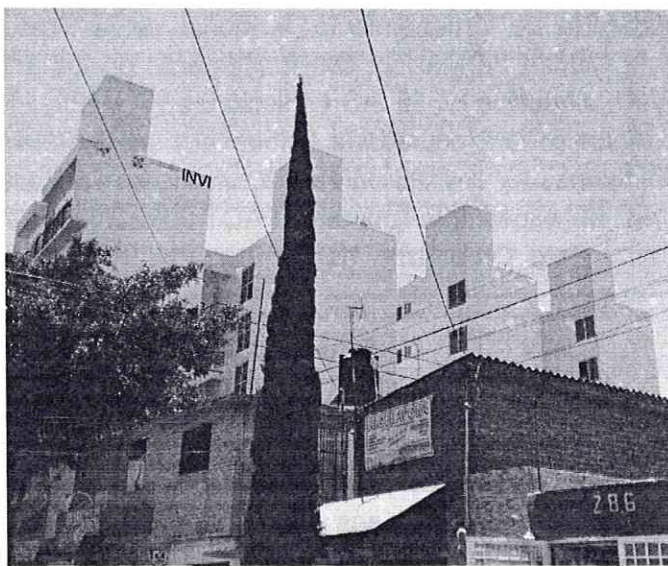
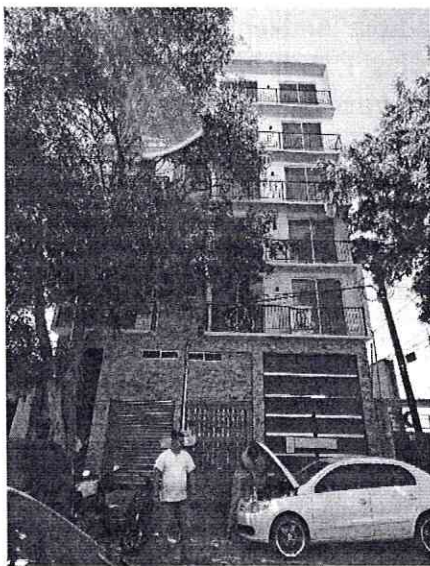
#### 1.- En materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación: niveles)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, al predio objeto de la presente denuncia, se constató un inmueble completamente terminado, conformado



**Expediente: PAOT-2022-3776-SOT-1015**

por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, un semisótano y un cubo de escaleras en la azotea con el denominativo "INVI". En una de las visitas, se observaron sellos de la Procuraduría General de Justicia, con la leyenda "Inmueble Asegurado, Delito: Daño a la Propiedad Culposo", número de expediente CI-FII2C/VAT-126-2/VI-15/O/53/09-2021, ubicados en la planta baja del inmueble. -----



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 22 de septiembre de 2022.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación HM/3/20/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), adicionalmente por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) el 10 de agosto de 2010. -----

Es importante señalar, que la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para incentivar la Construcción de Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular", se encuentra suspendida para su aplicación por medio de los acuerdos publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 19 de agosto de 2013 y 29 de junio de 2018; sin embargo, **se exceptúa de dicha suspensión de aplicación los tramites que realice el Instituto de Vivienda de la Ciudad México.** ---

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio AIZT/DGODU/1796/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito. -----



Expediente: PAOT-2022-3776-SOT-1015

No obstante, mediante oficio número DEO/CAT/1156/2023, de fecha 16 de abril de 2023, la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con antecedentes en materia de construcción para el predio en cuestión, consistentes en: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio 436, de fecha 09 de agosto de 2017. -----
- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con folio A-057-DOUL/62/18 de fecha 13 de septiembre de 2018 para el desarrollo de una unidad habitacional tipo vivienda de interés social conformada por 22 viviendas nuevas y un servicio complementario. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 70052-151MEMA17, de fecha 06 de noviembre de 2017 que certifica la zonificación HM/3/20/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), adicionalmente por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en donde el aprovechamiento del uso de suelo para la construcción de hasta 22 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado, incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 1,745.25 m<sup>2</sup> en el total del predio se encuentra permitido. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----

Al respecto de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado por esta Subprocuraduría se tiene lo siguiente: -----

Zonificación		Sup. del terreno (m <sup>2</sup> )	Sup. de desplante (m <sup>2</sup> )		Sup. de área libre (m <sup>2</sup> )		Sup. de construcción S.N.B (m <sup>2</sup> )	Sup. de construcción B.N.B (m <sup>2</sup> )	Niveles	Viviendas
CUZUS 70052-151MEMA17	HM/3/20/MB	401 m <sup>2</sup>	320.80	80%	80.20	20%	-		3	1 por cada 200m <sup>2</sup> (9)
	H/6/20 (Norma 26)*	401 m <sup>2</sup>	320.80	80%	80.20	20%	1,745.25		6	22
Memoria descriptiva (INVI)		377.50 m <sup>2</sup>	224.33	64.10%	256.17	40.57%	1,345.98	312.26	6	22 y 1 servicio complementario

Adicionalmente del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble objeto de la presente denuncia, se constató un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, un semisótano y un cubo de escaleras en la azotea con el denominativo "INVI", completamente terminado, sin observar sellos impuestos por alguna Entidad. -----



**Expediente: PAOT-2022-3776-SOT-1015**

Asimismo, del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se tiene que en junio de 2022 el inmueble objeto de denuncia, se encuentra totalmente terminado, sin observar actividades de construcción, materiales ni trabajadores.-----

En conclusión, se constató un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura y un cubo de escaleras en la azotea con el denominativo "INVI", el cual se encuentra completamente terminado desde junio de 2022, mismo que fue financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, al amparo de la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; con aplicación de la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), para la construcción de 22 viviendas y 1 servicio complementario.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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. De las visitas de reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y del análisis multitemporal realizado, de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se constató un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura y un cubo de escaleras en la azotea con el denominativo "INVI", el cual se encuentra completamente terminado desde junio de 2022. -----
2. Al predio objeto de investigación le aplica zonificación HM/3/20/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad muy baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco; cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 70052-151MEMA17, de fecha 06 de noviembre de 2017, el cual certifica que por localizarse en el segundo territorio comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico le aplica la zonificación directa H/6/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para la construcción de hasta 22 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado, incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 1,745.25 m<sup>2</sup>. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3776-SOT-1015**

4. La Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con el Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, folio A-057-DOUL/62/18 de fecha 13 de septiembre de 2018 para el desarrollo de una unidad habitacional tipo vivienda de interés social conformada por 22 viviendas nuevas y 1 servicio complementario. -----

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. -----

**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. -----

IGP/RMGG/EMHV

