



Expediente: PAOT-2021-2773-SOT-602

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2022**

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, X y XIII, 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-2021-2773-SOT-602, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de junio 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Canal de Othenco número 82, Colonia Barrio San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 19 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio, y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan antes las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por Causas de Fuerza mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de 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)

Durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble objeto de la presente denuncia, ubicado en Calle Canal de Othenco número 82, Colonia Barrio San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco, se constató una obra en proceso conformada por 2 niveles de altura, sin observar letrero o lona con los datos de la obra, únicamente se constató una lona con logos de la Ciudad de México y del Instituto de Vivienda.



Expediente: PAOT-2021-2773-SOT-602

Aunado a lo anterior, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02517-2021 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como Representante Legal de Constructora que realiza los trabajos de obra del inmueble en cuestión, manifestó que las actividades que se llevan a cabo consisten en la construcción de viviendas de interés social financiadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y aportó, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio 243, de fecha 05 de mayo de 2017. -
- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con folio A-041-DOUL/62/17 de fecha 20 de junio de 2017 para el desarrollo de 106 viviendas de interés social y popular. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 86493-151ZAKA16, de fecha 16 de diciembre de 2016.-----
- Dictamen Técnico Favorable en Áreas de Conservación Patrimonial, número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/440/2017, de fecha 10 de febrero de 2017. -----
- Programa Interino de Protección a Colindancias para Obras en Proceso de Construcción. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto. -----

En este sentido, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2287/2021, de fecha 28 de octubre de 2021, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo que mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0440/2017, emitió "(...) *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una vivienda con una superficie de 76.87 m², en un nivel y proyecto de construcción de obra nueva para 5 edificios con 106 viviendas de interés social en 6 niveles (semisótano + P.B + 5 niveles) con alturas de 16.65 metros, nivel al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 6,764.64 m², y una superficie bajo nivel de banquetta de 1,431.98 m² para una capacidad de 52 cajones de estacionamiento, 631.56 m² (35.90%) de área libre (...)*". -----

Adicionalmente, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/0073/2022 de fecha 11 de enero de 2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con diversos Certificados entre los cuales se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 86493-151-ZAKA16, de fecha 16 de diciembre de 2016, en el cual se certifica que al predio le aplica la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "MB" (Muy Baja), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco; asimismo, por localizarse en el primer territorio delimitado dentro del Circuito Interior le aplica la zonificación directa H/5/20 (habitacional, 5 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", donde el aprovechamiento del uso de suelo para la construcción de hasta 106 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado, incluyendo un cajón de estacionamiento, para una superficie máxima de construcción de 7,036.00 m², se encuentra permitido. -----

Asimismo, respecto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 y partiendo de la zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio; en este sentido para predios ubicados en el primer territorio, se permite el incremento de hasta 1 nivel de construcción, correspondiéndole la zonificación H/6/25



Expediente: PAOT-2021-2773-SOT-602

(habitacional, 6 niveles de máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), en donde el aprovechamiento del uso de suelo para la construcción de hasta 106 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado, incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 7,915.50 m² en el total del predio se encuentra permitido. -----

En relación al párrafo anterior, es de mencionar que este incremento a los niveles de construcción se permitirá, siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto y 13 de septiembre de 2010), es decir, 40% de ahorro de agua y energía, 25% mínimo de área libre de construcción, 3% de la superficie total de vivienda para usos mixtos y requerimiento del 30% para cajones de estacionamiento, para los cuales deberá contar con el Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Es importante señalar, que la Norma General de Ordenamiento 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. -----

Al respecto, mediante oficio número SEDUVI/DGPU/DGU/316/2022, de fecha 17 de febrero de 2022, la Dirección General de Política Urbanista de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó contar con Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio A-041/DOUL/62/17, de fecha 20 de junio de 2017 para la realización de actividades de construcción consistentes en una unidad habitacional de vivienda de interés social y popular conformada por 106 viviendas financiadas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por último, mediante oficio número DEO/CAT/331/2021, de fecha 15 de febrero de 2022, el 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 234, de fecha 21 de abril de 2015. ---
- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, con folio A-041-DOUL/62/17 de fecha 20 de junio de 2017 para el desarrollo de 106 viviendas de interés social y popular. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 86493-151ZAKA16, de fecha 16 de diciembre de 2016.-----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto. -----

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



Expediente: PAOT-2021-2773-SOT-602

Zonificación		Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles	Viviendas
CUZUS 86493-151ZAKA16	H/3/30/MB	1,759.00m ²	1,231.30	70%	527.70	30%	-	3	1 por cada 200m ² (9)
	H/5/20 (Norma 26)	1,759.00m ²	1,407.20	80%	351.80	20%	7,036.00	5	106
	H/6/25 (Norma 26)*	1,759.00m ²	1,309.5	75%	439.75	25%	7,915.50	6	106
Memoria descriptiva (INVI)		1,759.00m ²	1,127.51	64.10%	631.48	35.90%	6,764.64	6	106
*Incremento a los niveles de construcción con la incorporación de la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto y 13 de septiembre de 2010)									

Adicionalmente del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, al inmueble objeto de la presente denuncia, se constató una obra en proceso con un avance aproximado del 70%, conformada por 5 cuerpos constructivos de 3 niveles y el desplante para un cuarto nivel, sin poder observar trabajos de construcción, ni letreros o lonas con datos de la obra. -----

En conclusión, se constató una obra en proceso conformada hasta el momento por 3 niveles y el desplante para un cuarto nivel, misma que es financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, al amparo de la zonificación H/6/25, que le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad para la construcción de hasta 106 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado. -----

Es de mencionar que de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento que el proyecto cuenta con criterios sustentables y/o ambientales en instalación hidrosanitaria e instalación eléctrica, para el ahorro de agua y energía; así también cuenta con 52 cajones de estacionamiento y 33.94% de área libre, el cual es mayor al porcentaje de área libre requerido en el Certificado de Zonificación de Usos del Suelo; sin embargo se desconoce si el proyecto para la construcción de hasta 106 viviendas en una superficie total de construcción de 7,915.50 m² en el total del predio, cuenta con Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad (publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto y 13 de septiembre de 2010). -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar si el proyecto de vivienda para el predio antes referido cuenta con Visto Bueno, respecto al cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad que establece la Norma número 26; en caso contrario, llevar a cabo visita de Inspección en materia de sustentabilidad, remitiendo a esta Entidad el resultado de sus acciones. -----

Adicionalmente corresponde a la Dirección Ejecutiva de Operación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, llevar a cabo las medidas conducentes a efecto de corroborar que la obra ejecutada en el predio investigado, cuente con las adecuaciones a los trabajos de acuerdo a la Incorporación de Criterios de Sustentabilidad, Publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), el 10 de agosto y 13 de septiembre de 2010, contando con el Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; de caso contrario deberá cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano Correspondiente. -----



Expediente: PAOT-2021-2773-SOT-602

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató una obra en proceso conformada hasta el momento por 3 niveles y el desplante para un cuarto nivel, sin observar letrero o lona con los datos de la obra, únicamente se constató una lona con logos de la Ciudad de México y del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Al predio objeto de investigación le aplica zonificación directa H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "MB" (Muy Baja), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco; cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 86493-151-ZAKA16, de fecha 16 de diciembre de 2016, el cual certifica que al predio por localizarse en el primer territorio delimitado dentro del Circuito Interior le aplica la zonificación directa H/5/20 (habitacional, 5 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", así también refiere que se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, permitiendo el incremento de hasta 1 nivel de construcción, correspondiéndole la zonificación H/6/25, para el aprovechamiento del uso de suelo para la construcción de hasta 106 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado, incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 7,915.50 m²; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad, mismos que deberán contar el Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. El Representante Legal de Constructora que realiza los trabajos de obra del inmueble en cuestión, manifestó que las actividades que se llevan a cabo consisten en la construcción de viviendas de interés social a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI); anexando como prueba diversas documentales que acreditan su dicho, mismas que concuerdan en todas sus partes con las enviadas por dicho Instituto. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una vivienda preexistente con una y la ejecución de un proyecto de construcción de obra nueva para 5 edificios con 106 viviendas de interés social en 6 niveles. -----
5. La Dirección General de Política Urbanista de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción especial con folio A-041/DOUL/62/17, de fecha 20 de junio de 2017 para la realización de actividades de construcción objeto de investigación. -----
6. De las documentales que obran en el expediente de mérito no se cuenta con el Visto Bueno respecto al cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad que establece la Norma número 26, por lo que corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de



Expediente: PAOT-2021-2773-SOT-602

la Ciudad de México, enviar copia del Visto Bueno de referencia; en caso contrario, requerir al desarrollador el desahogo correspondiente, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----

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, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo de la Ciudad de México, para efectuar 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMHV