

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **01 DIC 2017**

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 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-936-SOT-436 y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983 y PAOT-2017-3743-SOT-1548, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2014-936-SOT-436

Con fecha 21 de abril de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) En la Av. Iztapalapa 1514 Barrio San Miguel Delegación Iztapalapa, tiene salida también a la calle paralela que es Hidalgo, existe un predio de más de 10.000 metros lo ocupó mucho años un laboratorio de productos médicos, ahora realizan obras de demolición de los edificios con maquinaria pesada trabajan desde las 7:30 hasta las 20.00 hrs generando mucho ruido el día de hoy derribaron una parte de construcción (...) No tienen en ninguna de las dos entradas licencia de construcción o de demolición (...) he podido saber que van a construir 500 departamentos (...) solicito a esa Procuraduría realice la investigación correspondiente sobre el uso de suelo permitido (...)".

PAOT-2014-2209-SOT-983

Con fecha 03 de septiembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) el impacto ambiental al querer construir en 29,000 mts, 900 depts. en una zona (...) que esta (sic) saturada con escuelas (...), industria (...) no hay servicios, el flujo vehicular es excesivo (sic) (...) no había permisos para construir (...)", en Av. Hidalgo número 235, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa.

PAOT-2017-3743-SOT-1548

Con fecha 13 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que en "(...) **Ermita Iztapalapa número 1514 y 1518, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa** (...) [se llevan] presuntos incumplimientos de zonificación y construcción de obra nueva (...)".



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5285 0780, ext. 13921
Página 1 de 17

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 09 de mayo y 23 de septiembre ambos de 2014, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), ambiental (ruido), impacto urbano, impacto ambiental y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Ermita Iztapalapa número 1514, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa; los acuerdos se notificaron a las personas denunciantes, mediante correo electrónico en fechas 14 de mayo de 2015 y 26 de enero de 2016, respectivamente.-----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SEXTO de los Acuerdos referidos en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimientos de hechos de fechas 28 de abril y 04 de julio, ambos de 2014: se observó un predio delimitado por barda de block y malla electrosoldada cubiertos con lonas publicitarias, donde estaban colocados sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Iztapalapa, sin apreciar actividades de demolición, u obra nueva, únicamente se encontraban montículos de residuos sólidos de manejo especial.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de septiembre de 2014: se observó un predio delimitado por barda perimetral y malla, constatando el letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción número RITB-061-13, al interior se encontró una excavación de 4 metros de profundidad aproximadamente, sin identificar actividades de construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de marzo de 2015: se observó un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura y otro de 3 niveles de altura, ambos con preparación para un nivel adicional, adicionalmente se apreció el letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción número RITB-058-13.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de julio de 2015: se observó que el predio denunciado se encontraba suspendido por parte de la Secretaría de Protección Civil con número de expediente SPCDF/DGP/OPC-046/2015, al interior se desplantaban 4 cuerpos constructivos de 6 niveles cada uno sin constatar trabajos de construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 12 de diciembre de 2016: se observó la existencia de diversos cuerpos constructivos, de los cuales los ubicados en el costado oriente del predio en concreto se encontraban totalmente edificados y parcialmente habitados, los cuerpos constructivos ubicados en el costado poniente presentaban un avance de obra de aproximadamente el 90% es decir se encuentran en etapa de acabados, sin percibir emisiones sonoras provenientes del predio de mérito.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escritos de fechas 17 de febrero y 02 de junio, ambos de 2016, una persona que se ostentó como representante de la propietaria de los predios ubicados en Calzada Ermita Iztapalapa números 1514, 1516 y 1528 y Calle Luis Hidalgo Monroy números 347, 349, 351 y 353, Colonia Barrio de San Miguel, Delegación Iztapalapa, ofreció como medio de prueba copias simples de diversas documentales para acreditar los trabajos de obra. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa.- (ofs. PAOT-05-300/300-2383-2014, de fecha 21 de mayo, PAOT-05-300/300-4577-2014, de fecha 03 de septiembre y PAOT-05-300/300-5621-2014, de fecha 24 de octubre, todos de 2014 y PAOT-05-300/300-4954-2015, de fecha 10 de septiembre de 2015) remitir copia de Licencia de Construcción Especial; Registro de Manifestación de Construcción; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Certificado de Uso del Suelo, en caso de no contar con las documentales solicitadas, hacer de conocimiento de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa a efecto de instrumentar vista de verificación. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (of. PAOT-05-300/300-2384-2014, de fecha 21 de mayo de 2014) informar el objeto y estado que guarda el procedimiento CVR/VV/TD/0472/2014. Mediante oficio DGJG/0954/2014, de fecha 30 de mayo de 2014, informó que el expediente CVR/VV/TD/0472/2014, se encuentra en proyecto de resolución y remitió copia simple del acta de visita de verificación correspondiente. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4955-2015, de fecha 10 de septiembre de 2015, informar el estado que guarda el procedimiento número CVR/VV/TD/0472/2014, de ser el caso, remitir copia de la resolución administrativa que al efecto haya emitido. -----

A la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4578-2014, de fecha 03 de septiembre de 2014 y PAOT-05-300/300-5618-2014, de fecha 24 de octubre de 2014) informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios. Mediante oficios GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1049767/2014, de fecha 17 de septiembre y GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1061963/2014, de fecha 12 de noviembre, ambos de 2014, informó que emitió los Dictamen de Factibilidad de Servicios con número de oficio DESU/1016942/2014, de fecha 31 de marzo de 2014 F-0032/14 para 160 viviendas en una superficie de construcción de 9,966.00 m² y SACMEX F-0336/14, DESU/1017220/14, de fecha 01 de abril de 2014 para 125 viviendas en una superficie de construcción de 9,995.00 m². -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780 ext. 13321
Página 3 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-2328-2014, de fecha 21 de mayo de 2014 y PAOT-05-300/300-5619-2014, de fecha 24 de octubre de 2014) remitir Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y Dictamen de Impacto Urbano. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRP/11495/2014, de fecha 10 de junio, SEDUVI/DGAU/DRP/12767/2014, de fecha 25 de junio y SEDUVI/DGAU/23887/2014, de fecha 05 de noviembre, todos de 2014, remitió copia de diversos Certificados de Uso del Suelo e informó que no cuenta con antecedente de Dictamen de Impacto Urbano. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4904, de fecha 09 de septiembre de 2015) si la edificación preexistente en el lugar investigado se encontraba catalogada, contaba con alguna protección y/o era colindante a algún inmueble catalogado y si cuenta con solicitud, emitió autorización o visto bueno para realizar actividades de construcción (demolición y obra nueva). Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2321/2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, informó que cuenta con el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1493/12, de fecha 08 de agosto de 2012, mediante el cual se emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para demolición total y oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/1897/12 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/0090/14, de fechas 28 de septiembre de 2012 y 21 de enero de 2014, emitió dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva de 160 departamentos. -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-5134-2014, de fecha 07 de octubre de 2014) remitir copia certificada del expediente formado con motivo del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/1501/2014, de fecha 24 de octubre de 2014, informó que no se localizó trámite o información de Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1497/2015, de fecha 21 de septiembre de 2015 remitió copia certificada del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación en comento y copia simple del expediente formado para el mismo. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-4953-2015, de fecha 10 de septiembre de 2015, remitir copia certificada del expediente formado con motivo de la emisión de Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación folio 3812-61SHJO13. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-2381-2014, de fecha 21 de mayo de 2014 y PAOT-05-300/300-5620-2014, de fecha 24 de octubre de 2014) remitir copia del plan de manejo de residuos de manejo especial, aviso de demolición y Autorización en materia de Impacto Ambiental, en caso de no contar con las documentales solicitadas, informar a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental a efecto de instrumentar visita de inspección. Mediante oficios SEDEMA/DGRA/DEIA/005274/2014, de fecha 13 de junio y SEDEMA/DGRA/DEIA/0011878/2014, de fecha 07 de noviembre, ambos de 2014, informó que cuenta con los expedientes DEIA-DDA-1002/2012 y DEIA-DCA-1348/2012 con motivo de las declaratorias de cumplimiento ambiental para demolición y obra nueva, respectivamente, remitiendo copia de las mismas. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 4 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

A la Dirección de Licencias e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, - (of. PAOT-05-300/300-4906-2015, de fecha 09 de septiembre de 2015) si la edificación preexistente en el inmueble investigado se encontraba catalogada, contaba con alguna protección y/o era colindante a un inmueble catalogado, si cuenta con solicitud y/o emitió autorización o visto bueno para realizar actividades de construcción (demolición y obra nueva). Mediante oficio 401.F(22)47.2015/4215, de fecha 25 de septiembre de 2015 informó que el inmueble en comento no es monumento histórico, no colinda con inmueble considerado monumento y la zona donde se localiza no cuenta con una declaratoria de Monumentos Históricos. -----

A la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, - (of. PAOT-05-300/300-4905-2015, de fecha 09 de septiembre de 2015) si la edificación preexistente en el sitio se encontraba catalogada, contaba con alguna protección, era colindante a algún inmueble catalogado y si cuenta con solicitud, emitió autorización o visto bueno para realizar actividades de construcción (demolición y obra nueva). Mediante oficio 2113-C/1258 de fecha 12 de octubre de 2015, informó que por las características arquitectónicas que presentaba el inmueble preexistente no se encontraba incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes de inmuebles con Valor Artístico.

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/310-503-2014, de fecha 28 de mayo y PAOT-05-300/310-991-2014, de fecha 29 de octubre, ambos de 2014, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fue notificado mediante correo electrónico. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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.-----

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De conformidad con los escritos de denuncia, la construcción motivo de investigación se ubica en Avenida Ermita Iztapalapa número 1514, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa y/o Avenida Hidalgo número 347, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de las documentales que forman parte del expediente en el que se actúa, se constató que las actividades de construcción (obra nueva) se realizaban en el predio ubicado en Avenida Ermita Iztapalapa número 1514, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa, por lo que para efectos de la presente investigación se tendrá como domicilio el señalado en último término. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 17

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, precisan entre otros casos que para construir, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)." --

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio ubicado en Avenida Ermita Iztapalapa número 1514, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad B: 1 vivienda cada 100 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

Por otra parte, se tiene conocimiento de que en el predio en comento se llevó a cabo una relotificación quedando como Avenida Ermita Iztapalapa número 1514, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa Lote I, Lote II, Lote III, Lote IV, Lote V, Lote VI y Lote VII. -----

Al respecto, al contar los predios de mérito con una superficie total de 23,603.50 m², les corresponde superficie de desplante de 14,162.10 m², superficie máxima de construcción de 42,486.30 m², y área libre de 9,441.40 m², equivalente al 40% de la superficie para la edificación de 236 viviendas en 3 niveles de altura. -----

En el presente caso de investigación, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos conformados por 6 niveles de altura. -----

Al respecto, derivado de la investigación realizada la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para los predios investigados los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 25611-151SATA13, 25619-151SATA13, 25620-151SATA13, 25621-151SATA13, 25625-151SATA13, 25626-151SATA13 y 25627-151SATA13**, todos de fecha 03 de septiembre de 2013, los cuales certifican que a los predios les aplica la **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndoles una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre) para la edificación de hasta 2,518 viviendas. -----

En el mismo orden de ideas, al amparo de los certificados descritos en el párrafo que antecede, se dictaminó la **constitución de un polígono de actuación** mediante el sistema privado, expidiendo el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35140-151SATA13**, de fecha 13 de diciembre de 2013, en el que se asentó, la construcción de **1,025 viviendas** en una superficie de desplante conjunta de 11,626.88 m², área libre conjunta de 11,976.62 m² equivalente al 50.74% en una superficie máxima de construcción conjunta de 69,886.76 m². -----

Ahora bien, al contar el predio de mérito con zonificación **H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se podrán edificar hasta **2,518 viviendas, con precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN para el ejercicio fiscal 2013, en una **superficie máxima de construcción de 9,572.64 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 8 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
23,603.60 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 4,720.72 m ² (23,603.60 m ²)(0.20)= 4,720.72 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 18,882.88 m ² (23,603.60 m ²)(0.80)= 18,882.88 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 18,882.88 m ² (18,882.88 m ²)(6 niveles permitidos)= 113,297.28 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² * = 2,517.71) 2,518 viviendas en 6 niveles de altura * Vivienda mínima de conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México

De acuerdo con la documentación proporcionada por el representante legal de la propietaria del inmueble, al amparo del **Certificado folio 35140-151SATA13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registraron las siguientes **Manifestaciones de Construcción para los lotes I, II, III, IV, V, VI y VII**, respectivamente: -----

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-058-13, con vigencia de 07 de octubre de 2013 al 07 de octubre de 2016, para la construcción de **160 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,966.00 m²**, de los cuales **1,661.00 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre** de 1,326.98 m², equivalente al 44.41% de la superficie del predio (2,987.98 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno (lote I)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,987.98 m ²	1,661.00 m ² 55.59%	1,326.98 m ² 44.41%	9,966.00 m ²	1,661.00 m ²	8,305.00 m ²	6 y 160

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-059-13, con vigencia de 07 de octubre de 2013 al 07 de octubre de 2016, para la construcción de **160 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,966.00 m²**, de los cuales **1,661.00 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre** de 1,055.88 m², equivalente al 38.86% de la superficie del predio (2,716.88 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5255 0780 ext. 13321
Página 6 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

Superficie del terreno (lote II)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,716.88 m ²	1,661.00 m ² 61.14%	1,055.88 m ² 38.86%	9,966.00 m ²	1,661.00 m ²	8,305.00 m ²	6 y 160

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-060-13, con vigencia de 07 de octubre de 2013 al 07 de octubre de 2016, para la construcción de **160 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,966.00 m²**, de los cuales **1,661.00 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre de 2,199.44 m²**, equivalente al 56.97% de la superficie del predio (3,860.44 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno (lote III)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
3,860.44 m ²	1,661.00 m ² 43.03%	2,199.44 m ² 56.97%	9,966.00 m ²	1,661.00 m ²	8,305.00 m ²	6 y 160

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-061-13, con vigencia de 08 de octubre de 2013 al 08 de octubre de 2016, para la construcción de **125 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,995.00 m²**, de los cuales **1,644.92 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre de 986.84 m²**, equivalente al 37.50% de la superficie del predio (2,631.76 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno (lote IV)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,631.76 m ²	1,644.92 m ² 62.50%	986.84 m ² 37.50%	9,995.00 m ²	1,644.92 m ²	8,350.08 m ²	6 y 125

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-062-13, con vigencia de 08 de octubre de 2013 al 08 de octubre de 2016, para la construcción de **125 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,995.00 m²**, de los cuales **1,644.92 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre de 986.84 m²**, equivalente al 37.50% de la superficie del predio (2,631.76 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuadrante
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 19 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

Superficie del terreno (lote V)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,631.76 m ²	1,644.92 m ² 62.50%	986.84 m ² 37.50%	9,995.00 m ²	1,644.92 m ²	8,350.08 m ²	6 y 125

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-063-13, con vigencia de 09 de octubre de 2013 al 09 de octubre de 2016, para la construcción de **180 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,997.92 m²**, de los cuales **1,666.32 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre** de 4,408.37 m², equivalente al 72.57% de la superficie del predio (6,074.69 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno (lote VI)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
6,074.69 m ²	1,666.32 m ² 27.43%	4,408.37 m ² 72.57%	9,997.92 m ²	1,666.32 m ²	8,331.60 m ²	6 y 180

Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RITB-064-13, con vigencia de 10 de octubre de 2013 al 10 de octubre de 2016, para la construcción de **120 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 9,997.92 m²**, de los cuales **1,666.32 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, y **área libre** de 963.66 m², equivalente al 36.64% de la superficie del predio (2,629.98 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno (lote VII)	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,629.98 m ²	1,666.32 m ² 63.36%	963.66 m ² 36.64%	9,997.62 m ²	1,666.92 m ²	8,330.70 m ²	6 y 120

Así las cosas, al contar con las respectivas Manifestaciones de Construcción para **obra nueva**, se tiene que el proyecto integral consta en la construcción de **1,025 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 69,886.76 m²**, de los cuales **4,966.92 m² corresponden a semisótanos (no cuantificable)**, **área libre** de 11,976.62 m², equivalente al 50.20% de la superficie del predio (23,603.50 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
C.C. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700. Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 11 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie no cuantificable	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
23,603.50 m ²	11,626.88 m ² 49.80%	11,976.62 m ² equivalente al 50.20%	69,886.76 m ²	4,966.92 m ²	6,4919.84 m ²	6 y 1,025

Por otro lado, por cuanto hace al precio de las viviendas, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma General de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", establece que la **Norma** General de Ordenación Número **26** es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en el que se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el segundo territorio es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20. -----

Adicionalmente, establece que: -----

"(...) El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma (...)". -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informara si en los expedientes formados con motivo de la expedición de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 25611-151SATA13, 25619-151SATA13, 25620-151SATA13, 25621-151SATA13, 25625-151SATA13, 25626-151SATA13 y 25627-151SATA13, obran las corridas financieras correspondientes, sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad no ha sido favorecida con respuesta alguna. ----

Durante la investigación se contó con indicios de que el precio en el que se ofertaban los departamentos era mayor al máximo permitido por la citada norma, esto de conformidad con lo constatado en la consulta realizada en internet (<http://quierocasa.com.mx/matisse.php>), donde se ofertaban las viviendas de \$ 873,304.00 (ochocientos setenta y tres mil trescientos cuatro pesos M.N.) a \$ 1, 411,560.00 (un millón cuatrocientos once mil quinientos sesenta pesos M.N.). -----

No obstante lo anterior, la propietaria de los predios investigados, presentó escritos de fecha 28 de abril y 08 de agosto de 2017, mediante el cual manifestó que a dicha fecha ya ofertaba las viviendas al precio máximo establecido en la Norma General de Ordenación número 26, lo cual, acredita con los contratos de promesa de compraventa celebrado entre la propietaria del predio y los C. Compradores, en los que se señala en los apartados "16.-PRECIO DE LA COMPRAVENTA" indican que el precio total



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700. Ciudad de México
paot@mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 12 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

de la aportación de compra venta es de "\$ 764,751.00 (setecientos sesenta y cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos)"; precio que es acorde al máximo establecido por la citada Norma de 30 veces el salario mínimo anualizado (10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México equivalente a \$876,438.00 M.N. para el ejercicio fiscal 2017). -----

En conclusión, si bien en un primer momento se tuvieron indicios de que las viviendas se ofertaban a un precio mayor al máximo permitido por la Norma General de Ordenación 26, lo cierto es que no se acreditó que se concretara la venta de las viviendas, aunado a que se presentaron elementos de prueba con los que se acreditó que las viviendas se ofertaban a un costo de \$ 764,751.00 (setecientos sesenta y cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos), precio que es acorde al máximo establecido por la citada Norma. -----

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones de otras autoridades competentes para verificar que el desarrollo del proyecto y el precio final de venta de las viviendas se realicen en apego a las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley 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. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprenden los oficios DESU/1066354/2012, DESU/1016942/2014, DESU/1017063/2014, DESU/1017220/2014, DESU/1022703/2014, DESU/1023026/2014 y DESU/1016946/2014, mediante los cuales la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió los dictámenes de Factibilidad de Servicios, donde se asentó lo siguiente: -----

Agua Potable: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, con una toma de 38 mm de diámetro, debiendo sustituir la tubería existente de asbesto cemento de 305 mm por otra de polietileno de alta densidad sobre Calzada Ermita Iztapalapa. -----

Drenaje: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700. Ciudad de México
paot.mx

Tel: 5265 0760, ext. 13321
Página 13 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

1. Es factible proporcionar el servicio de drenaje, si existe construcción bajo nivel de banquetas se deberá considerar la construcción de un cárcamo de bombeo y un registro rompedor de presión para posteriormente descargar a la red municipal, así como la reconstrucción de aproximadamente 250 metros de colector sobre la Calle Javier Mina entre 2da. Cerrada de Avenida Javier Rojo Gómez y Calle Gavilán.-----

Obligaciones técnicas: -----

1. Se deberá realizar el trámite de cambio de uso de la toma de agua existente en el predio de no domestico a doméstico.-----
2. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción.-----

Así las cosas, se contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios, para el abastecimiento de 1,025 viviendas en una superficie de construcción de 69,886.76 m².-----

Ruido

En relación con las emisiones sonoras, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y demás ordenamientos aplicables.-----

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para la Ciudad de México correspondientes.-----

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.**-----

En relación con los hechos que se investigan en materia de ruido, 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 de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).**-----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de hechos levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en la que se hizo constar que no se percibió la emisión de ruido proveniente del inmueble motivo de investigación, toda vez que en una primera instancia se encontraba con suspensión de actividades y posteriormente se encontraba en etapa de acabados.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 14 de 17

EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548

Impacto Ambiental e Impacto Urbano

El artículo 46 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México y el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establecen que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas siempre y cuando caigan en alguno de los supuestos establecidos en los citados artículos.-----

El artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, adicionalmente, establece que de los proyectos mencionados, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos.-----

Asimismo, la Norma de Ordenación General número 19, Estudio de Impacto Urbano, establece que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.-----

Ahora bien, para el caso en particular, de conformidad con lo asentado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo "B" números RITB-058-13, RITB-059-13, RITB-060-13, RITB-061-13, RITB-062-13, RITB-063-13 y RITB-064-13, el proyecto cuenta con una superficie de construcción cuantificable menor a 10,000 m², por lo que no se encuentra en el supuesto descrito en los párrafos que anteceden el presente apartado, respecto a requerir Manifestación de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano.-----

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. A los predios ubicados en **Avenida Ermita Iztapalapa número 1514, lotes I, II, III, IV, V, VI, VII, Colonia Barrio San Miguel, Delegación Iztapalapa**, les corresponde la **zonificación HC/3/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad B: 1 vivienda cada 100 m² de terreno). Adicionalmente, al contar los predios de mérito con superficie conjunta de 23,603.50 m², le corresponde superficie de desplante de 14,162.10 m², **superficie máxima de construcción** de 42,486.30 m² y área libre de 9,441.40 m², equivalente al 40%, para la edificación de **236 viviendas** en 3 niveles de altura.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780 ext. 1332/1
Página 15 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en los predios investigados, se constató la existencia de diversos cuerpos constructivos, de los cuales los ubicados en el costado oriente del predio en comento se encontraban totalmente edificados y parcialmente habitados, los cuerpos constructivos ubicados en el costado poniente presentaban un avance de obra de aproximadamente el 90% encontrándose en etapa de acabados, sin percibir emisiones sonoras provenientes de esos trabajos. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para los predios investigados los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 25611-151SATA13, 25619-151SATA13, 25620-151SATA13, 25621-151SATA13, 25625-151SATA13, 25626-151SATA13 y 25627-151SATA13**, respectivamente, los cuales certifican que les aplica la **Norma General de Ordenación 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, asignándoles la **zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, quedando con 69,886.76 m² de construcción, 11,976.62 m² de área libre y 1,025 viviendas. -----
4. Al amparo de los certificados descritos en el punto que antecede, se expidió el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35140-151SATA13**, de fecha 13 de diciembre de 2013, en el que se asentó la **constitución de un polígono de actuación** mediante el sistema privado, para la construcción de **1,025 viviendas** en una superficie de desplante de 11,626.88 m², área libre de 11,876.62 m² equivalente al 50.20% en una superficie máxima de construcción de 69,886.76 m². -----
5. 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 desprende que se podrán edificar hasta de **2,518 viviendas, con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN, en una **superficie máxima de construcción de 9,572.64 m²**. -----
6. Al amparo del Certificado folio 35140-151SATA13, se registraron las **Manifestaciones de Construcción Tipo "B" números RITB-058-13, RITB-059-13, RITB-060-13, RITB-061-13, RITB-062-13, RITB-063-13 y RITB-064-13**, para la construcción total de **1,025 viviendas** en 6 niveles, en una **superficie total de construcción de 69,886.76 m²**, de los cuales 4,966.92 m² corresponden a semisótano (no cuantificable), y área libre de 11,976.62 m², equivalente al 50.20% de la superficie del predio (23,603.50 m²). -----
7. Durante la investigación se tuvieron indicios de que las viviendas se ofertaban a un precio mayor al máximo permitido por la Norma General de Ordenación 26, sin embargo, no se acreditó que se concretara la venta de las viviendas, aunado a que se presentaron elementos de prueba con los que se acreditó que las viviendas se ofertan a un costo de \$ 764,751.00 (setecientos sesenta



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780 ext. 13321
Página 16 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-936-SOT-436
y acumulados PAOT-2014-2209-SOT-983
PAOT-2017-3743-SOT-1548**

y cuatro mil setecientos cincuenta y un pesos), precio que es acorde al establecido en la Norma General de Ordenación 26. -----

8. Se contó con Dictámenes de Factibilidad de Servicios números DESU/1066354/2012, DESU/1016942/2014, DESU/1017063/2014, DESU/1017220/2014, DESU/1022703/2014, DESU/1023026/2014 y DESU/1016946/2014, para el abastecimiento de agua potable y conexión al drenaje condicionada para cada uno de los lotes que constituyen el predio objeto de investigación para el abastecimiento de 1,025 viviendas en una superficie de construcción de 69,886.76 m². -----
9. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio de mérito. -----
10. El predio en comento está conformado por 7 lotes, los cuales cuentan con su respectivo Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", y al contar con una superficie de construcción cuantificable menor a 10,000 m², no se encuentra en el supuesto respecto a requerir Manifestación de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano. -----

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 las personas denunciantes. -----

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 por cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/MBC/SRM/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 17 de 17