



Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2024**

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, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, **27 fracción III y VI**, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente **PAOT-2023-3726-SOT-1049 y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 20 de junio y 10 de agosto de 2023, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido y partículas a la atmósfera), por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en **Calle Recreo número 32, Colonia Santa Cruz de Aviación, Alcaldía Venustiano Carranza**; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 03 de julio y 23 de agosto de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción I, III, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (emisiones de ruido y partículas a la atmósfera), como lo son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, así como la Ley Ambiental y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, las anteriores para la Ciudad de México, así como la Ley de Aeropuertos y su Reglamento.

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende 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. -----

Por otro lado, en fecha 19 de agosto de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la "Norma de Ordenación número 26. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular", suspensión que queda exceptuada únicamente para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. y otros Organismos Públicos dedicados a la Producción de Vivienda de Interés Social, de Interés Popular o Sustentable. -----

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

Además, el artículo 62 de dicho Reglamento, dispone diversos supuestos de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, dentro de los cuales se encuentran obras a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (actual Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles en etapa de obra blanca, en cuya fachada se exhibe un letrero con datos de manifestación de construcción tipo "B" RVC/B/019/ON/2022 con vigencia



**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

del 11 de octubre de 2022 al 11 de octubre de 2025. De conformidad con el "Acuerdo mediante el cual se establece el programa de reactivación económica y producción de vivienda incluyente, popular y de trabajadores en la Ciudad de México. Con registro folio PREVIT-20211215-000-2. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Representante Legal y/o Director Responsable de Obra, del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito ingresado ante esta Procuraduría el día 26 de septiembre de 2023, una persona quien omitió ostentarse en alguna calidad, proporcionó copia simple de diversas documentales, entre otras las siguientes: -----

- **Oficio número de folio SAF/TCDMX/4603/2022 de fecha 16 de junio de 2022**, emitido por la Tesorería de la Ciudad de México y Secretaría Técnica de la Mesa de Seguimiento de Proyectos del Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular, Social y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT) de la Secretaría de Administración y finanzas de la Ciudad de México. -----
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22 de fecha 02 de junio de 2022**, el cual contiene inscrita la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). -----

Asimismo, refiere que el predio se encuentra en el Primer Territorio de la Ciudad de México, comprendido dentro del circuito interior, **de conformidad con la Norma General de Ordenación número 26** – "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", lo cual le concede el aprovechamiento **para 101 viviendas**, distribuido de las siguientes maneras: -----

- ❖ **Con una superficie de construcción de 6,266.44 m²**, la zonificación **H/5/20/Z** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad "Z": número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). -----
- ❖ **Con una superficie de construcción de 5,886.37 m²**, la zonificación **H/6/30/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad "Z": número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda). -----
- **Manifestación de Construcción tipo "B" número RVC/B/019/ON/2022**, con vigencia del 11 de octubre de 2022 al 11 de octubre de 2025, en la cual se registró un proyecto para **101 viviendas y 24 cajones de estacionamiento**, distribuido en 6 niveles con una superficie de construcción de 5,886.37 m² s.n.b. en un desplante de 986.535 m² (69.85 %) y 425.755 m² (30.15 %) de área libre. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373

- **Constancia de Publicitación Vecinal** oficio número ACV/DGODU/1686/2022 de fecha 01 de noviembre de 2022. -----
- 9 Planos arquitectónicos. -----
- Memoria Descriptiva - Conjunto Habitacional "RECREO 32". -----

Por otra parte, en atención a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección Ejecutiva de Operación del entonces Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, a través del oficio número DG/DEO/1707/2023 de fecha 08 de agosto de 2023, hizo de conocimiento que no cuenta con registro del predio que nos ocupa. -----

De igual manera, la Dirección de Gestión de Política Urbanística, así como la Dirección General de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano, ambas de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (actual Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México), mediante oficios respectivamente con folios SEDUVI/DGPU/DGU/1262/2023 y SEDUVI/DGOU/DIGDU/1208/2023 de fechas 31 de julio y 10 de agosto de 2023, **informaron que no cuentan con antecedente de algún procedimiento en relación al predio objeto de denuncia.** -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, se realizó la consulta a la plataforma digital "**Consulta tu Certificado**" de la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México** (actual Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México), **donde se corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22 de fecha 02 de junio de 2022**, el cual coincide en todas sus partes con el presentado por el promovente. -----

Ahora bien, es importante mencionar que el día 04 de noviembre de 2019, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el Acuerdo por el que se aprueba el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente 2019-2024 para la Ciudad de México, dentro del cual se establecen los lineamientos y tipos de promoventes para Obras de Vivienda Incluyente, en los que se encuentran el entonces Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, Organismos Nacionales de Vivienda (INFONAVIT y FOVISSTE); los Productores Sociales y Sociedades Cooperativas de Vivienda, así como Empresas Desarrolladoras de Vivienda financiados con recursos propios y privados. -----

Posteriormente, derivado de las medidas y acciones para la reactivación económica, así como para fomentar la inversión privada y la simplificación de trámites en la Ciudad de México, el Gobierno de la Ciudad publicó en fecha 15 de junio de 2020, se publicó en la referida Gaceta, el Acuerdo mediante el cual se establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores de la Ciudad de México, el cual tiene por objeto establecer acciones que permitan una mejor coordinación entre autoridades a efecto de autorizar la construcción de vivienda incluyente, popular, social y de trabajadores en la Ciudad de México, con el fin de acelerar la tramitación para el inicio de este tipo de obras. -----

Por lo anterior, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección General de Servicios Metropolitanos S.A de C.V. de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de



Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373

México, informó mediante oficio SAF/SM/DG/DP/3186/2023 de fecha 03 de agosto de 2023, que el proyecto ejecutado en el predio que nos ocupa no es un proyecto financiado por esa Entidad, no obstante lo anterior, hizo de conocimiento lo siguiente: -----

"(...) Bajo los lineamientos de la Norma General de Ordenación número 26 (NGO 26), Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular; y de conformidad con lo previsto en el Acuerdo mediante el cual establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT), publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el pasado 15 de junio de 2020, esta Entidad tiene como objetivo impulsar el desarrollo de proyectos inmobiliarios bajo la NGO 26, en atención a ello me permito informarte que (...) en su calidad de Representante Legal (...) inscribió ante está (sic) dependencia el proyecto a ejecutarse en el domicilio que nos ocupa, al cual se le asignó el folio PREVIT-20211215-000-2. (...)". -----

Por otro lado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, mediante oficios AVC/DGODU/1417/2023 y AVC/DGODU/1431/2023, de fechas 06 y 12 de septiembre de 2023, corroboró la existencia de la **Manifestación de Construcción tipo "B" número RVC/B/019/ON/2022**, con vigencia del 11 de octubre de 2022 al 11 de octubre de 2025; **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22 de fecha 02 de junio de 2022**; así como del registro PREVIT-20211215-000-2 para el proyecto de 101 viviendas de tipo popular, la cual presenta diferencias respecto a la Manifestación presentada por el promovente, las cuales se analizarán con posterioridad, toda vez que de las constancias que obran en el expediente de mérito, se determinó en una de las documentales lo siguiente: -----

(...)

1. *Le aplica la zonificación HC 4/25/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Z Lo que indiqué la zonificación del Programa.) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito federal, el día 26 de enero de 2005.*
2. *Durante el reconocimiento de hechos realizado el 04 de septiembre de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde la vía pública se identificó un inmueble de forma regular en obra gris con altura de 6 niveles cuantificables. Fue posible identificar que se llevaban a cabo trabajos de construcción y/o acabados ya que se observó material y herramientas para construcción (escaleras, carretilla, sogas, andamios y cemento), así como trabajos de obra y personal al interior y exterior del inmueble.
También se observó un letrero de obra que refiere lo siguiente: El presente proyecto se ejecuta al amparo del "Acuerdo mediante el cual se establece el programa de reactivación económica y producción de vivienda incluyente, popular y de trabajadores en la Ciudad de México", publicado en la gaceta oficial de la Ciudad de México el día 15 de junio de 2020, y de conformidad con el registro con número de Folio: PREVIT-20211215-000-2. (...) Registro de manifestación de construcción tipo "B" RVC/B/019/ON/2022, de fecha 11 de octubre de 2022 vigencia 11/OCT/2022 al 11/OCT/2025.*
3. *Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza vigente, le aplican las siguientes normas:*



**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

- a) *Normas Generales de Ordenación:*
1. *Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).*
 4. *Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.*
 7. *Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.*
 8. *Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.*
 9. *Subdivisión de predios.*
 11. *Cálculo del número de viviendas permitidas.*
 17. *Vía pública y estacionamientos subterráneos.*
 18. *Ampliación de construcciones existentes.*
 19. *Estudio de impacto urbano.*
 26. *Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano.*
 27. *De requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.*
- b) *Normas de Ordenación Particular:*
- *Otras disposiciones particulares*
4. *La Secretaría de Administración y Finanzas, emitió el oficio folio SAF/SM/DG/DP/3186/2023 en fecha 03 de agosto de 2023, mediante el que el Representante Legal (...) inscribió ante esa dependencia el proyecto a ejecutarse en el domicilio que nos ocupa, al cual se le asignó el folio PREVIT-20211215-000-2; por lo que quedó Incorporado al Acuerdo Mediante el cual se establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad De México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 15 de junio de 2020.*
5. *El predio objeto del presente dictamen técnico se ubica en el Primer Territorio delimitado dentro del Circuito Interior con una zonificación H 5/20/Z, y podrá incrementar un nivel para un total de 6 niveles de altura, siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad.*
6. *Cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/019/ON/22, para una construcción tipo B en una superficie de predio de 1,566.61 m², con una zonificación H 6/30/Z (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z), al amparo de la Norma General de Ordenación 26 en apego al Decreto por el que se reforman la Ley de vivienda para la Ciudad México, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, El Código Fiscal de la Ciudad de México y la Norma de Ordenación Número 26 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad De México publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2021 fecha de última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la ciudad de México el 2 de septiembre de 2021.*
7. *Al contar con una superficie total de 1,566.61m² se permite una superficie máxima de construcción de 6,579.762 m² en 1,096.627 m² de superficie de desplante y 469.983m² de área libre; la construcción de máximo 101 viviendas con una superficie mínima de 65m² cada una, en 6 niveles máximo de altura de conformidad con lo establecido mediante el amparo de la Norma de Ordenación 26.*



**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

8. Durante el reconocimiento de hechos realizado el 04 de septiembre de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, desde la vía pública se identificó un inmueble de forma regular en obra gris con altura de 6 niveles cuantificables, lo que se apega a los 6 niveles máximos de altura permitidos conforme a la aplicación de la Norma General de Ordenación 26.

(...)"

Ahora bien, de lo antes expuesto se desprende que el proyecto para 101 viviendas en concreto se acoge a la Norma General de Ordenación número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular; de conformidad con lo previsto en el Acuerdo mediante el cual establece el Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT), asimismo cuenta con la Manifestación de Construcción tipo "B" número RVC/B/019/ON/2022 con vigencia hasta el 11 de octubre de 2025. -

No obstante lo anterior, dicho proyecto presenta inconsistencias respecto a la superficie del predio y de área libre, lo cual se traduce en un incremento de lo capturado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RVC/B/019/ON/2022, que proporcionó el particular respecto a la remitida a esta Procuraduría por la Alcaldía Venustiano Carranza, como se puede observar en la siguiente tabla: -----

Documento	Superficie del terreno m ²	Niveles	Área Libre	Área Máxima	Superficie de Construcción m ²	Número de viviendas
			Mínima m ²	de Desplante m ²		
RMC "B" RVC/B/019/ON/2022 (PRESENTADA POR EL PARTICULAR)	1,412.290	6	425.755 (30.15%)	986.535 (69.85%)	5,886.370	101
RMC "B" RVC/B/019/ON/2022 (RECIBIDA POR LA ALCALDÍA)	1,566.61	6	580.075 (37.03%)	986.535 (62.97%)	5,886.370	101

Además, no pasa desapercibido para esta Procuraduría que de conformidad con el Artículo 35 del Reglamento de la Ley de Aeropuertos, a la letra establece que "(...) La Secretaría establecerá en las normas básicas de seguridad los requisitos de señalización, los límites de altura y las especificaciones técnicas que deberá cumplir toda construcción o instalación que se realice en los terrenos adyacentes e inmediatos a los aeródromos civiles, dentro de las zonas de protección del aeródromo civil. (...)". -----

En ese tenor, es menester señalar que el multicitado Certificado contiene inscrito que el predio se encuentra dentro de la aproximación cónica del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, por esto es que requiere Dictamen por parte de la Agencia Federal de Aviación Civil dependiente de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes; documental que no fue proporcionada por el particular, ni por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza. -----

Además, es importante mencionar que los proyectos que se acogen a la "Norma General de Ordenación número 26", se encuentran sujetos a implementar criterios de sustentabilidad de eficiencia tecnológica, energética y ahorro de recursos, que contribuyan a mitigar los efectos del cambio climático y que ofrezca una mejor calidad de vida; por lo que, si bien el particular proporcionó copia simple de la MEMORIA DESCRIPTIVA ARQUITECTÓNICA CONJUNTO HABITACIONAL "RECREO 32", registrada ante la



**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

Alcaldía, en la que se plantea en su numeral "XIII. INCORPORACIÓN DE CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD", los del tipo de vivienda sustentable "C" establecidos en la referida Norma, así como ahorros en consumo hídrico, energético y mobiliario fijo con ecotecnías implementadas. No obstante lo anterior, en el expediente no obra la evaluación de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto al cumplimiento de los requisitos establecidos por dicha norma para el proyecto que nos ocupa. -----

En ese tenor, corresponde a la actual Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir a esta Procuraduría el visto bueno que recayó a la evaluación de la propuesta de sustentabilidad planteada por el proyecto que nos ocupa. -----

Por lo antes expuesto, a efecto de mejor proveer y en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1216/2023 de fecha 04 de septiembre de 2023, informó que para el predio de mérito en fecha 17 de agosto de 2023, se ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano, la cual se encuentra en substanciación. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar a esta Procuraduría la resolución recaída al procedimiento de verificación realizado al predio de mérito en fecha 17 de agosto de 2023, informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables o en su caso si se interpuso algún medio de impugnación, así como valorar dentro de su procedimiento lo vertido en el presente instrumento por cuanto hace al Dictamen por parte de la Agencia Federal de Aviación Civil dependiente de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes; así como por el cumplimiento criterios de sustentabilidad para vivienda sustentable tipo "C" establecidos en la "Norma General de Ordenación número 26". -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio RVC/B/019/ON/2022, coincida con lo ejecutado en la obra. -----

2. En materia ambiental (emisiones de ruido y partículas a la atmósfera).

Respecto a la materia que nos ocupa, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras o de partículas a la atmósfera, provenientes del inmueble derivadas de trabajos de construcción. -----

Por lo que al no contar con elementos respecto a las materia investigada, se actualiza el supuesto establecido en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, el cual señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante resolución, cuando exista una imposibilidad material y/o legal para continuarla. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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



**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Recreo número 32, Colonia Santa Cruz de Aviación, Alcaldía Venustiano Carranza**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza; se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se define al dividir la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda propuesta por el proyecto; cuando se trate de vivienda mínima el Programa definirá su superficie). -----

Además, se encuentra dentro de la aproximación cónica del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, por lo que requiere Dictamen por parte de Aeronáutica Civil (ahora Agencia Federal de Aviación Civil dependiente de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes). -----

2. El proyecto consistente en la edificación de 6 niveles, para para 101 viviendas, al encontrarse geográficamente dentro del 1er Territorio de la Ciudad de México y tratarse de un proyecto que se acoge al Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores en la Ciudad de México (PREVIT) que cuenta con el folio al cual se le asignó el folio PREVIT-20211215-000-2, es susceptible de la **Norma General de Ordenación número 26** "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", y se adecua a la intensidad constructiva concedida de 5,886.37 m² para 101 viviendas en 6 niveles conforme a la zonificación **H/6/30/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad "Z": número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), lo cual se materializa en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13734-151HEPA22 de fecha 02 de junio de 2022.** -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles en etapa de obra blanca, en cuya fachada se observó un letrero con datos de manifestación de construcción tipo "B" RVC/B/019/ON/2022 con vigencia del 11 de octubre de 2022 al 11 de octubre de 2025. De conformidad con el "Acuerdo mediante el cual se establece el programa de reactivación económica y producción de vivienda incluyente, popular y de trabajadores en la Ciudad de México. Con registro folio PREVIT-20211215-000-2. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar a esta Procuraduría la resolución recaída al procedimiento de verificación realizado al predio de mérito en fecha 17 de agosto de 2023, informar las medidas de seguridad y sanciones que le resultaron aplicables o en su caso si se interpuso algún medio de impugnación, así como valorar dentro de su procedimiento lo vertido en el presente instrumento por cuanto hace al Dictamen por parte de la Agencia Federal de Aviación Civil dependiente de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes; así como por el cumplimiento criterios de sustentabilidad para vivienda sustentable tipo "C" establecidos en la "Norma General de Ordenación número 26". -----



**Expediente: PAOT-2023-3726-SOT-1049
y acumulado PAOT-2023-5032-SOT-1373**

5. Corresponde a la actual Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, remitir a esta Procuraduría el visto bueno que recayó a la evaluación de la propuesta de sustentabilidad planteada por el proyecto que nos ocupa. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio RVC/B/019/ON/2022, coincida con lo ejecutado en la obra. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados, no se constataron emisiones sonoras o de partículas a la atmósfera, por lo que se actualiza el supuesto previsto por el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, al existir imposibilidad material para continuar la investigación. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a las personas denunciantes, Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa y a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, ambas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, 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 Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, **27 fracción III y VI**, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

COPRABT/JEGC