



Expediente: PAOT-2021-2774-SOT-603

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 PAOT-2021-2774-SOT-603, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 10 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de construcción (obra nueva) por los trabajos ubicados en Calle San Francisco número 33, colonia San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Respecto a la ubicación del predio objeto de investigación, en el correo de denuncia se señala el ubicado en Calle San Francisco número 33, colonia San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco; de la consulta al a la página electrónica del SIG-SEDUVI aparece con el mismo domicilio y cuenta catastral 024-630-14-000-2, mientras que los certificados únicos de zonificación de uso de suelo digitalizados cargados en la misma página lo identifican con el número 63 y misma cuenta catastral.

La persona denunciante mediante correo electrónico de 6 de diciembre de 2021, aclaró que el número correcto del predio de los hechos denunciados es el número 63 de la misma calle y colonias; y de las constancias que obran en el expediente de mérito corresponden con lo manifestado; por lo que para efectos de la presente investigación, se entenderá como el domicilio de los hechos objeto de investigación el ubicado en Calle San Francisco número 63, colonia San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones III, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 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 15 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



Expediente: PAOT-2021-2774-SOT-603

plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa 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 a las materia de construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.-----

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

1. En materia de construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/30 MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB, esto es 1 vivienda cada 200 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco.

El predio de interés se localiza en Área de Conservación Patrimonial, la cual corresponde a perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tres cuerpos constructivos de 4 y 5 niveles en etapa de obra negra, material de construcción y trabajadores, no se observa letrero que refiera los datos del registro de manifestación y características del proyecto. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin respuesta.-----



Expediente: PAOT-2021-2774-SOT-603

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0328/2022 de fecha 09 de febrero de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió entre otras, las siguientes documentales: -

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20479-151GUJU18, expedido en fecha 16 de abril de 2018, **el cual certifica la aplicación de 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, concediéndole la zonificación **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), **para la construcción de hasta 29 viviendas, con un precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie máxima de construcción de 2,016.00 m²**; así también por encontrarse en el primer territorio se permite el incremento hasta 1 nivel de construcción correspondiéndole la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). -----

Ahora bien, 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. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2810/2021 de fecha 15 de diciembre de 2021, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el proyecto de mérito cuenta con Dictamen Técnico favorable en materia de Conservación Patrimonial para 29 viviendas de interés social en 4 niveles y 6 niveles. -----

Mediante oficio DEO/CAT/000354/2021, de fecha 15 de febrero de 2022, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, remitió entre otras, las siguientes documentales: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-031/DOUL/62/18, expedido en fecha 15 de mayo de 2018. -----
- Constancia de alineamiento y número oficial con número de folio 625, expedido en fecha 23 de noviembre de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20479-151GUJU18, expedido en fecha 16 de abril de 2018. -----
- Memoria Descriptiva y Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) de manera digital. -----



Expediente: PAOT-2021-2774-SOT-603

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0329/2022 de fecha 18 de febrero de 2022, la Dirección Gestión Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el proyecto de mérito cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-031/DOUL/62/18, expedido en fecha 15 de mayo de 2018. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que se registró un proyecto consistente en la edificación de 4 y 6 niveles, para 29 viviendas el cual hasta el momento se apegó a la zonificación y uso de suelo asignado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 20479-151GUJU18, expedido en fecha 16 de abril de 2018, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), la cual cuenta con las autorizaciones, conforme lo establece el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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 San Francisco número 63, colonia San Francisco Xicaltongo, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le corresponde la zonificación H 3/30 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB, esto es 1 vivienda cada 200 m²) -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 20479-151GUJU18, expedido en fecha 16 de abril de 2018, el cual certifica la aplicación de 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, correspondiéndole una zonificación directa H 6/20, para construcción de 29 viviendas en una superficie máxima de construcción de 2040.94 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tres cuerpos constructivos de 4 y 5 niveles en etapa de obra negra.-----
3. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) remitió Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio A-



Expediente: PAOT-2021-2774-SOT-603

031/DOUL/62/18, para la construcción de 29 viviendas de interés social a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, conforme al Certificado antes citado. -----

4. La edificación objeto de la presente denuncia, corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 20479-151GUJU18 y al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 a la persona denunciante, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

ICP/IARV

