



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4296-SOT-1147

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4296-SOT-1147, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de julio de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y protección civil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle General Manuel Ávila Camacho número 139, Colonia Caracol, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de agosto de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, se solicitó información y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, V, 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. -----

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: niveles), construcción (obra nueva) y protección civil, como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. -----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y protección civil.

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 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la



Expediente: PAOT-2022-4296-SOT-1147

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. -----

Ahora bien, la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", determina tres territorios en la Ciudad de México, localizándose el predio objeto de investigación en el segundo territorio (área delimitada entre Circuito Interior y Anillo Periférico), misma que permite el incremento de viviendas, superficie máxima de construcción, con un precio final de venta para vivienda de interés social y popular. -----

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 otra parte, de acuerdo con 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. -----

Adicionalmente, cabe señalar que en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos.-----

Por otra parte, 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 las edificaciones promovidas por el Gobierno de la Ciudad de México, a través del Instituto de Vivienda y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas de la Ciudad de México, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: las que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima el Programa lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos en el domicilio objeto de denuncia, diligencias durante las cuales se constataron dos cuerpos constructivos de 6 niveles de altura conectados por la circulación vertical, inicialmente en etapa de obra negra y posteriormente en etapa de acabados. Asimismo se observó una lona que refiere datos del proyecto, tales



Expediente: PAOT-2022-4296-SOT-1147

como la ubicación del mismo, número de viviendas: 12, número de aviso A-017/DGU/62/22, asimismo del Programa de Vivienda en conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

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. Sin respuesta. -----

Por otra parte, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría a través del oficio PAOT-05-300/300-7302-2022 de fecha 16 de agosto de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas, así como la Dirección General de Política Urbanística, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante los oficios SEDUVI/DGOU/DRPP/3696/2022 y SEDUVI/DFPU/DGU/2041/2022, respectivamente de fechas 14 de octubre y 10 de noviembre de 2022, informaron que para el predio de mérito se cuenta con las siguientes documentales: -----

- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, folio A-017/DGU/62/22 de fecha 16 de marzo de 2022, para la construcción de 12 viviendas de interés social y popular. ----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2805-151AGGE21 de fecha 19 de abril de 2021. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11209-181LOMI11 de fecha 18 de marzo de 2011. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14937-151LOMI18 de fecha 20 de marzo de 2018. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26459-151LOMI19 de fecha 3 de julio de 2019. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16161-151AGGE20 de fecha 26 de noviembre de 2020. -----

Es importante mencionar que dichos Certificados, contienen inscrito que por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para 12 viviendas de interés social y popular; es importante resaltar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2805-151AGGE21 de fecha 19 de abril de 2021, refiere una superficie de construcción de 708.66 m². -----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-7383-2022 de fecha 19 de agosto de 2022, la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Contenciosos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México a través del oficio DEAJI/CAJC/002787/2022 de fecha 26 de agosto de 2022, hizo de conocimiento que el predio de mérito se encuentra registrado ante ese Instituto y que en el mismo se pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional para 12 viviendas, asimismo, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

- Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, folio A-017/DGU/62/22 de fecha 16 de marzo de 2022. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2805-151AGGE21 de fecha 19 de abril de 2021. -----



Expediente: PAOT-2022-4296-SOT-1147

- Memoria descriptiva y arquitectónica para un inmueble de 6 viviendas distribuidas en 12 niveles. ---

Por otro lado, a efecto de mejor proveer, en respuesta a la solicitud realizada por esta Entidad a través del oficio PAOT-05-300/300-7624-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, mediante los oficios AVC/DGODU/1272/2022 y AVC/DGODU/1273/2022, ambos de fecha 5 de septiembre de 2022, informó que para el predio objeto de investigación no cuenta con documentales que ampare trabajos de construcción. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que el proyecto consistente en la edificación de 12 viviendas en 6 niveles de altura, se adecua a los niveles asignados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2805-151AGGE21 de fecha 19 de abril de 2021, el cual establece la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para 12 viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza, asimismo, al tratarse de una construcción promovida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, conforme al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Por otra parte, si bien la construcción objeto de investigación no requiere Registro de Manifestación, esta debe cumplir con las disposiciones aplicables en materia de protección civil tanto a efecto de salvaguardar la integridad de las personas y bienes en el entorno de la obra, conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en ese sentido a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar evaluación en materia de protección civil, por los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de mérito, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación y, en su caso, enviar la opinión técnica de evaluación de riesgo y las recomendaciones respectivas, incluyendo las acciones establecidas para la mitigación de riesgos. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle General Manuel Ávila Camacho número 139, Colonia Caracol, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: las que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima el Programa lo definirá). -----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2805-151AGGE21 de fecha 19 de abril de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica que por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General



Expediente: PAOT-2022-4296-SOT-1147

de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para 12 viviendas una superficie de construcción de 708.66 m². -----

Cuenta con el Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, folio A-017/DGU/62/22 de fecha 16 de marzo de 2022, para la construcción de 12 viviendas de interés social y popular. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos se constató un inmueble de aproximadamente 10 metros de frente, en el cual se constataron dos cuerpos constructivos de 6 niveles de altura conectados por la circulación vertical, inicialmente en etapa de obra negra y posteriormente en etapa de acabados. Asimismo se observó una lona que refiere datos del proyecto, tales como la ubicación del mismo, número de viviendas: 12, número de aviso A-017/DGU/62/22, asimismo del Programa de Vivienda en conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. El proyecto consistente en la edificación de 12 viviendas en 6 niveles de altura, se adecua a los niveles asignados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2805-151AGGE21 de fecha 19 de abril de 2021, el cual establece la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", para 12 viviendas, de acuerdo con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Venustiano Carranza, asimismo, al tratarse de una construcción promovida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, conforme al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar evaluación en materia de protección civil, por los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de mérito, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación y, en su caso, enviar la opinión técnica de evaluación de riesgo y las recomendaciones respectivas, incluyendo las acciones establecidas para la mitigación de riesgos. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-4296-SOT-1147

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/JECG