



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-2021-5584-SOT-1188, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de octubre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Lucas Alamán número 15, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.

Durante reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 04 de marzo de 2022, se constató que los hechos objeto de denuncia se ubican en Calle Lucas Alamán número 15 A, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en adelante se entenderá este como el domicilio objeto de investigación.

C
/

Handwritten signature



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5584-SOT-1188

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) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. -----

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

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

Al respecto, 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.-----

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas. -----

De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/4/20 A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m²). -----

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se ejecuta un cuerpo constructivo en etapa de obra negra de 4 niveles, en la ventana del exterior del inmueble se encuentra una constancia de inscripción ante el Instituto de Vivienda con número C1-2019-218198,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5584-SOT-1188

durante las diligencias no se constató la ejecución de algún trabajo constructivo.-----



Imágenes obtenidas durante los reconocimientos de hechos de fecha 4 de marzo y 20 de abril de 2022.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si para el predio de mérito se cuenta en sus archivos obra antecedente de Constancia de Alineamiento, Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Memoria descriptiva, Programa de Protección a colindancias y Cédula de Publicitación Vecinal que acrediten los trabajos en el predio investigado. En respuesta, mediante oficios AC/DGODU/0030/2022 y AC/DGODU/0219/2022 de fecha 5 de enero y 06 de mayo de 2022, informó que realizada la búsqueda del año 2010 a la fecha en la base de datos de la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano ambas correspondientes a esa Dirección y no se localizó antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de mérito. -----

Así también se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si para el predio de mérito se cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción especial, así como Certificado de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico para el predio de interés, de ser el caso remitir copia simple. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2415/2022 de fecha 1º de agosto de 2022 el Director del Registro de Planes y Programas de esa Secretaría, informó que una vez concluida la búsqueda y el análisis de datos en los archivos electrónicos del área, sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 3 de 8



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5584-SOT-1188

de Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), se localizaron los siguientes certificados: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 61098-191MIGU09 expedido en fecha 26 de octubre de 2009 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HC 4/20/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de la superficie de terreno). -----

Por Norma de Área con Potencial de Reciclamiento la zonificación H 6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), superficie máxima de construcción 924 m². -----

Por Norma General de Ordenación 26 que permite hasta 60 viviendas H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre), superficie máxima de construcción 1,056 m² y para más de 60 viviendas H 6/25 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), superficie máxima de construcción de 990 m². -----

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 4185-151ZAFE17D expedido en fecha 23 de febrero de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HC/4/20/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 20 % mínimo de área libre y densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), superficie máxima de construcción 664.26 m², 6 viviendas máximo permitidas. -----

Así también, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1461/2022, de fecha 15 de agosto de 2022 el Director de Gestión Urbanística de la Secretaría en comento, informó que después de realizar una búsqueda en los archivos de esa Dirección no se localizó antecedentes de Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial para el predio en comento. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informar si en sus archivos obran las Constancias de Inscripción del proyecto en el predio objeto de investigación y en su caso remitir copia simple de Aviso de realización de obra que no requiere de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, Constancia de alineamiento y número oficial, Memoria descriptiva del proyecto a ejecutarse, Proyecto de protección a colindancias, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. En respuesta, mediante oficio DEO/CMV/000658/2022 de fecha 27 de mayo de 2022, la Coordinadora de

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13321

Página 4 de 8



Mejoramiento de Vivienda informó que en los registros de los créditos aprobados por ese Instituto a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda; así como, a la información proporcionada por la Subdirección Territorial adscrita a su cargo se localizaron 2 créditos conforme lo siguiente: -----

1. Crédito con folio VNP-I-PA-150241-20-243-0035, id: 218198. -----

- Se trata de un proyecto de crédito inicial, consistente en construcción de vivienda nueva progresiva desde cimentación. -----
- Para ese crédito se expidió la Constancia de Inscripción: CI-2019-218199 de fecha 27 de junio de 2019, con un periodo para su aplicación del 8 de julio de 2019 al 8 de noviembre de 2019. -----

2. Crédito con folio VNP-I-PA-150241-20-243-0034, id: 21898. -----

- Crédito inicial para la construcción de vivienda nueva progresiva en segundo nivel. -----
- Para ese crédito se expidió la Constancia de Inscripción CI-2019-21898 de fecha 27 de junio de 2019, con un período para su aplicación del 8 de julio de 2019 al 8 de noviembre de 2019. -----
- Posteriormente, se emitió una ampliación de plazo para ejercer el crédito, con un período para su aplicación del 9 de noviembre de 2019 al 11 de febrero de 2020. -----

Ahora bien, es de señalar que de conformidad con el artículo 62 fracción I, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se tiene que "(...) *No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: (...) En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano (...)*". -----

En relación con lo anterior, 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. -----



No obstante, lo anterior del análisis de las documentales relativas al proyecto de mejora de vivienda remitidas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto corresponde a un proyecto de vivienda en 2 niveles y no al cuerpo constructivo ejecutado de 4 niveles, por lo que corresponde a dicho Instituto revisar el proyecto y en su caso ordenar la cancelación del mismo, e informar las determinaciones al respecto. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación a efecto de corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el proyecto de Mejoramiento de Vivienda financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México solo acredita 2 niveles y no así los 4 niveles ejecutados, por lo que los 2 niveles adicionales no cuentan con Registro de manifestación de Construcción para su ejecución.-----

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, 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. Al predio ubicado en Calle Lucas Alamán número 15 A, Colonia Obrera, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/4/20 A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m²). -----

➤ Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 61098-191MIGU09 expedido en fecha 26 de octubre de 2009 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación antes descrita, así como: -

Por Norma de Área con Potencial de Reciclamiento la zonificación H 6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), **superficie máxima de construcción 924 m².** -----

Por Norma General de Ordenación 26 que permite hasta **60 viviendas H 6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre), **superficie máxima de construcción 1,056 m²** y para más de 60 viviendas **H 6/25** (Habitacional, 6 niveles máximos de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5584-SOT-1188

construcción, 25% mínimo de área libre), **superficie máxima de construcción de 990 m²**. -----

➤ Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 4185-151ZAFE17D expedido en fecha 23 de febrero de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación referida en el primer párrafo, **superficie máxima de construcción 664.26 m², 6 viviendas máximo permitidas**. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se ejecuta un cuerpo constructivo en etapa de obra negra de 4 niveles, en la ventana del exterior del inmueble se encuentra una constancia de inscripción ante el Instituto de Vivienda con número C1-2019-218198, construido a base de muros de carga y elementos de concreto armado (castillos y cadenas de cercamiento), durante las diligencias no se constató la ejecución de algún trabajo constructivo.-----
3. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México remitió créditos aprobados por ese Instituto a través del Programa de Mejoramiento de Vivienda con folios VNP-I-PA-150241-20-243-0035 y VNP-I-PA-150241-20-243-0034, id: 21898, para un proyecto de vivienda en 2 niveles, lo cual no corresponde con lo ejecutado en el predio de mérito. -----
4. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, revisar el proyecto de mejoramiento de vivienda y en su caso ordenar la cancelación del mismo, e informar las determinaciones al respecto, toda vez que el proyecto ejecutado no corresponde con el proyecto aprobado por ese Instituto. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc realizar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación a efecto de corroborar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el proyecto de Mejoramiento de Vivienda financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México solo acredita 2 niveles y no así los 4 niveles ejecutados, por lo que los 2 niveles adicionales no cuentan con Registro de manifestación de Construcción para su ejecución.-----

↑
C

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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5584-SOT-1188

----- 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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc y a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 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/GBM