



CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 JUN 2019

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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-4639-SOT-1997 y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2018-4639-SOT-1997

Con fecha 05 de noviembre de 2018, a través de la cual 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, denuncia ante esta Institución "(...) La construcción de una Unidad Habitacional que presuntamente no cuenta con los permisos correspondientes ubicada en calle Braulio Maldonado, número 180, colonia Consejo Agrarista Mexicano [Alcaldía] Iztapalapa aunado a lo anterior, realizaron el derribo de 05 individuos arbóreos (...)" -----

PAOT-2019-1566-SOT-664

Con fecha 29 de abril de 2019, a través de la cual 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, denuncia ante esta Institución "(...) el derribo de un individuo arbóreo por particulares con la presunción de que no se cuenta con la autorización correspondiente (...) así como la presunción del derribo de los 5 individuos arbóreos más (...)", en Calle Braulio Maldonado número 180, Colonia Consejo Agrarista Mexicano, Alcaldía Iztapalapa. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 15 de noviembre de 2018 y 20 de mayo de 2019, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y protección civil (riesgo), en Calle Braulio Maldonado número 180, Colonia Consejo Agrarista Mexicano, Alcaldía Iztapalapa; los acuerdos se notificaron mediante correo electrónico los días 22 de noviembre de 2018 y 24 de mayo de 2019. -----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio denunciado con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente: -----



C I U D A D D E M É X I C O

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO
SECRETARÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de enero de 2019: se constató un predio delimitado por barda perimetral, al interior se realizaban actividades de obra nueva, apreciando el letrero de obra con los datos del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-089/DOUL/62/17, sin que se constatará el derribo de arbolada -----

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 Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México - (of PAOT-05-300/300-976-2019 de fecha 01 de febrero de 2019) informar si emitió Autorización en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/006097/2017 para el predio de mérito Mediante oficio SAJAO/0004/2019 de fecha 06 de marzo de 2019, remitió copia simple de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006097/2017 de fecha 13 de junio de 2017 -----

A la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa - (ofs PAOT-05-300/300-977-2019 y PAOT-05-300/300-2527-2019, de fechas 01 de febrero y 28 de marzo, ambos de 2019) realizar evaluación de riesgo de la obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de investigación respecto con los inmuebles colindantes, así como realizar las acciones procedentes para euitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México - (of PAOT-05-300/300-991-2019 de fecha 05 de febrero de 2019) informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades con aplicación de la Norma General de Ordenación 26 solicitado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, si cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-089/DOUL/62/17 y si emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio de mérito Mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DGU/714/2019 de fecha 15 de febrero de 2019, remitió copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77348-151-ORLU15 y del Avisos de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio A-089/DOUL/62/17 con fecha de registro del 27 de noviembre de 2017, asimismo informó no contar con antecedente de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. -----

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, 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 -----

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664**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 Alcaldía 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 159 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 -----



CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

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

**Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664**

Adicionalmente, el artículo 62 fracción I del Reglamento en comento establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para 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 promovidas por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México 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 -----

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 -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio ubicado en Calle Braulio Maldonado número 180, Colonia Consejo Agrarista Mexicano, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de la superficie del predio) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO. -----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 9,887.50 m², le corresponde superficie de desplante de 5,932.50 m², superficie máxima de construcción de 17,797.50 m², y área libre de 3,955 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 99 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 un predio delimitado por barda perimetral, al interior se realizaban actividades de obra nueva, adhiriendo el letrero de obra con los datos del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-089/DOUL/62/17 -----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77348-151ORLU15 de fecha 06 de noviembre de 2015, el cual certifica que al predio le aplica la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustantable, 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/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% 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 401 viviendas con un precio final de venta de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), equivalente a \$ 749,564 MN para el ejercicio fiscal 2015, incluyendo cajón de estacionamiento, en una superficie máxima de construcción de 34,606.20 m², lo cual se traduce en lo siguiente -----



CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664

Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
9,887.50 m ²	(superficie total del terreno por 0.30) = 2,966.25 m ² (9,887.50 m ²)(0.30) = 2,966.25 m ²	(superficie total del terreno por 0.70) = 6,921.25 m ² (9,887.50 m ²)(0.70) = 6,921.25 m ²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) = 34,606.25 m ² (6,921.25 m ²)(5 niveles permitidos) = 34,606.25 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 86.24 m ² = 401.27) 401 viviendas en 5 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al amparo del **Certificado folio 77348-151ORLU15**, y de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró el **Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-089/DOUL/62/17**, para la construcción de 340 viviendas en 5 niveles, en una superficie total de construcción de 29,254.21 m², área libre de 5,766.54 m², equivalente al 56.32% de la superficie del predio (9,887.50 m²), lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles y número de viviendas
9,887.50 m ²	4,120.86 m ² equivalente 41.68%	5,766.54 m ² al equivalente 58.32%	29,254.21 m ² de los cuales 8,735.65 m ² corresponden al semisótano (no cuantificable)	5 niveles y 340 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y a la zonificación H/5/30, conforme a la Norma General de Ordenación número 26.

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma 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 de Ordenación General 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 donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite de la Ciudad de México y el límite del suelo urbano, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/5/30.

Adicionalmente, el acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 19 de agosto de 2013, establece que se **suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes** que se presentan ante la Ventanilla



CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE Y DEL TERRITORIO

**Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664**

Única de esa Secretaría, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, exceptuando de los alcances del referido acuerdo a los trámites que realice el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. En este sentido, cabe señalar que el proyecto que se ejecuta en Calle Braulio Maldonado número 180, Colonia Consejo Agrarista Mexicano, Alcaldía Iztapalapa, cae en el supuesto indicado, toda vez que es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

Así las cosas, el proyecto investigado es para realizar 340 viviendas en 5 niveles de altura, lo cual se apega a la zonificación H/5/30, establecida por la Norma General de Ordenación número 26.

Finalmente, al estar financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no requiere de Registro de Manifestación de Construcción apegándose al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, dispone que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, por lo cual se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Alcaldía en el que se avale la factibilidad del derribo.

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató el derribo de árboles o indicios del mismo (esquilmas y tacones).

No obstante, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió copia simple de la Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/006097/2017 de fecha 13 de junio de 2017, en la que se asentó, entre otras cosas, la autorización para el derribo de 6 árboles ubicados en el predio (1 pirul, 4 eucaliptos y 1 de especie no identificada) y negó el derribo de 73 árboles ubicados en el predio investigado.

Asimismo, se estableció como restitución física 12 árboles con altura mínima de 4 metros de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, así como la presentación de un proyecto de arquitectura del paisaje, donde se considere la plantación de los 12 árboles en el área libre del proyecto constructivo.



CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664

Adicionalmente, se asentó que en caso que el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México persista con la afectación de los 73 árboles restantes ubicados en el predio, deberá presentar una propuesta de compensación por los servicios ambientales que proporcionan los árboles y el proyecto de arquitectura del paisaje, debiendo crear por lo menos 2,966.25 m² de áreas verdes en el domicilio. -----

En el sitio se autorizó el derribo de 6 árboles ubicados en el predio, debiendo contar con una restitución física de 12 árboles y la presentación de un proyecto de arquitectura del paisaje, donde se considere la plantación de los 12 árboles en el área libre del proyecto constructivo, dando cumplimiento a lo asentado en la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, asimismo se negó el derribo de 73 árboles restantes ubicados en el predio. -----

Protección civil

La Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México establece el artículo 17 fracciones XII y XVIII que corresponde a las Alcaldías en materia de protección civil, entre otras, las atribuciones que de consistentes en ejecutar, cumplir y vigilar, en el ámbito de su competencia, la ley en comento, su reglamento y otras disposiciones en materia de protección civil, así como identificar y elaborar los dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, no fue posible constatar desde la vía pública la existencia de medidas de seguridad hacia las colindancias norte, oriente y sur. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-977-2019 y PAOT-05-300/300-2527-2019 solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, realizar evaluación de riesgo de la obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de investigación respecto con los inmuebles colindantes, así como realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. Sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad haya sido favorecida con respuesta a lo solicitado. -----

Así las cosas, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa, realizar evaluación de riesgo de la obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de investigación respecto con los inmuebles colindantes, así como realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, solicitado por esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-977-2019 y PAOT-05-300/300-2527-2019. -----

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664

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. -----

En razón de lo anterior, esta Entidad solicita a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio de referencia, en su caso, indique las características de la obra o número de viviendas a las que se les proporcionará el suministro y en caso contrario, realizar visita de inspección al inmueble de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad haya sido favorecida con respuesta alguna. -----

Así las cosas, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio de referencia, en su caso, indique las características de la obra o número de viviendas a las que se les proporcionará el suministro, en su caso, realizar visita de inspección al inmueble de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Braulio Maldonado número 180, Colonia Consejo Agrarista Mexicano, Alcaldía Iztapalapa, se constató un predio delimitado por barda perimetral, en el que se realizaban actividades de obra nueva, apreciando el letrero de obra con los datos del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-089/DOUL/62/17, sin que se constatará el derribo de arbolado. -----
2. Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/340/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de la superficie del predio). Al contar el predio de mérito con superficie de 9,887.50 m², le corresponde superficie de desplante de 5,932.50 m², superficie máxima de construcción de 17,797.50 m², y área libre de 3,955 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 99 viviendas en 3 niveles de altura. -----



CIDUDAD DE MEXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MEXICO
DIRECCION GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664

3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77348-151ORLU15** de fecha 06 de noviembre de 2015, el cual certifica que al predio le 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, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**. -----
4. 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 podrán edificar hasta 401 viviendas con un **precio final de venta de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$749.564 MN para el ejercicio fiscal 2015, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 34,606.20 m²**. -----
5. El proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de mérito, fue financiado por el **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, por lo que se exceptúa del acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la **Norma General de Ordenación 26**. -----
6. Al amparo del Certificado folio 77348-151DRLU15, se registró el **Aviso de realización de otras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-089/DOUL/62/17**, para la construcción de **340 viviendas** en 5 niveles, superficie total de construcción de 29,254.21 m², área libre de 5,766.54 m², equivalente al 58.32% de la superficie del predio (9,887.50 m²). -----
7. Las viviendas que se desarrollan en el predio de mérito tienen un **precio final de venta de \$749,564 MN** para el ejercicio fiscal 2015, equivalente a 20 veces el **salario mínimo anualizado (VSMA)**, lo que se ajusta a los lineamientos de la **Norma General de Ordenación número 26**. -----
8. Se cuenta con la **Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental folio SEDEMA/DGRA/DEIA/006097/2017** de fecha 13 de junio de 2017, en la que se asentó, entre otras cosas, la autorización para el derribo de 8 árboles ubicados en el predio (1 pirul, 4 eucaliptos y 1 de especie no identificada) y se negó el derribo de 73 árboles ubicados en el predio investigado, estableciendo como **restitución física 12 árboles con altura mínima de 4 metros de conformidad con la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015**, así como la presentación de un proyecto de arquitectura del paisaje, donde se considere la **plantación de los 12 árboles en el área libre del proyecto constructivo**. -----
9. Corresponde a la **Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa**, realizar evaluación de riesgo de la obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de investigación respecto con los inmuebles colindantes, así como realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, solicitado por esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-977-2019 y PAOT-05-300/300-2527-2019 -----



CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
CALLE DE LA PROTECCIÓN CIVIL, S/N, PUEBLO JUZGADO, CDMX

**Expediente: PAOT-2018-4639-SOT-1997
y acumulado PAOT-2019-1566-SOT-664**

10. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio de referencia, en su caso indique las características de la obra o número de viviendas a las que se les proporcionará el suministro, en su caso, realizar visita de inspección al inmueble de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

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 en 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, así como a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Iztapalapa y a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas 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 Licenciada Leticia Quiñones Veladez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

[Firma manuscrita]

EL NRMGG:EMVL