



Expediente: PAOT-2020-4011-SOT-856
y acumulado PAOT-2020-4067-SOT-864

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ABR 2022

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 PAOT-2020-4011-SOT-856 y acumulado PAOT-2020-4069-SOT-864, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de diciembre de 2020, una persona que en augeo 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 desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Jacobo Watt número 72, Colonia San Simón Culhuacán, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2021.

Con fecha 20 de diciembre de 2020, una persona que en augeo 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 desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (obra nueva), protección civil (riesgo) y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Jacobo Watt número 72, Colonia San Simón Culhuacán, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, 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, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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 plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias,



Expediente: PAOT-2020-4011-SOT-856
y acumulado PAOT-2020-4067-SOT-864

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 materias de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (obra nueva), protección civil (riesgo) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano, 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:

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: esto es 1 vivienda cada 100.00 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa.

Durante el reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tres cuerpos constructivos de 2 torres con 6 niveles cada uno, los cuales se encuentran completamente terminados y parcialmente habitados, se observan cortinas en algunas ventanas y vehículos estacionados dentro del predio.

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al 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.

Por otra parte, a solicitud de esta Procuraduría, la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2914/2021 de fecha 27 de octubre de 2021, remitió entre otras, las documentales siguientes:

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-067/DOUL/62/18 de fecha 10 de octubre de 2018.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 57374-151URGA18, expedido en fecha 02 de octubre 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



Expediente: PAOT-2020-4011-SOT-856
y acumulado PAOT-2020-4067-SOT-864

Méjico para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, por encontrarse dentro de los límites del segundo territorio, concediéndole la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), **para la construcción de hasta 180 viviendas, con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado (VSMA) incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 26,132.40 m².** -----

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. -

2.- En materia de construcción (obra nueva).

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio DEO/CAT/1874/2021 de fecha 28 de septiembre de 2021, remitió entre otras, las documentales siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial con número de folio 2946 de fecha 04 de enero de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 57374-151URGA18, expedido en fecha 02 de octubre de 2018. -----
- Planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto a ejecutar en formato digital. -----
- Trámite de Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio DEAJI/DAJ/4085/2018 de fecha 17 de septiembre de 2018. -----
- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-067/DOUL/62/18 de fecha 10 de octubre de 2018.

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 (...)".



Expediente: PAOT-2020-4011-SOT-856
y acumulado PAOT-2020-4067-SOT-864

3.- En materia de protección civil (riesgo).

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio DEO/CAT/002565/2021 de fecha 07 de diciembre de 2021, remitió las documentales siguientes: -----

- Proyecto de protección a colindancias (planos de excavación y protección a colindancia de losa de cimentación y ubicación de pilotes, estructura del edificio referente a la ubicación de pilas, datos de cimentación, losa tapa de cimentación, losa de entrepisos, losa de azotea y cisternas). -----
- Estudio de mecánica de suelos folio MSP-18006 de fecha 13 de julio de 2018, en el que se planteó una estructura a base de pilotaje y losa de cimentación, manifestando lo que siguiente:

"(...)

De acuerdo a los trabajos geotécnicos realizados en el predio, no se detectó que bajo este pase una falla geológica, únicamente se encontró superficialmente y con un espesor medio de 15 m materiales de relleno, colocados sin ningún control, únicamente para llenar una excavación realizada previamente, bajo estos se encontraron materiales de origen natural (...) de consistencia dura y compacta. (...) Las estructuras se apoyarán en una cimentación profunda a base de pilas, de sección constante que se apoyaran bajo los materiales de relleno, de alta resistencia que los subyacen. -----

"(...)" -----

4.- En materia de factibilidad de servicios.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Coordinación de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio DEO/CAT/1874/2021 de fecha 28 de septiembre de 2021, remitió entre otras, las documentales siguientes: -----

- Opinión Técnica Hidráulica folio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1022558/2018 de fecha 28 de mayo de 2018. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCDA-17639/DGSU/2021 de fecha 11 de octubre de 2021, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México corroboró la existencia al remitir en copia la Opinión Técnica Hidráulica folio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1022558/2018 de fecha 28 de mayo de 2018, para el proyecto de un conjunto habitacional para 180 viviendas de interés social en una superficie de construcción de 9,606.60 m², mediante el cual determinan que para estar en posibilidad de proporcionar los servicios de agua y drenaje, es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento. -----

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 construcción de 3 edificios con 6 niveles cada uno, para 180 viviendas el cual hasta el momento se apegue a la zonificación y uso de suelo asignado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 57374-151URGA18, expedido en fecha



Expediente: PAOT-2020-4011-SOT-856
y acumulado PAOT-2020-4067-SOT-864

02 de octubre 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 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 Avenida Jacobo Watt número 72, Colonia San Simón Culhuacán, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: esto es 1 vivienda cada 100.00 m²). -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 57374-151URGA18, expedido en fecha 02 de octubre 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, por encontrarse dentro de los límites del segundo territorio, concediéndole la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), para un construcción de hasta 180 viviendas con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado (VSMA) incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 26,132.40 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tres cuerpos constructivos de 2 torres con 6 niveles cada uno, los cuales se encuentran completamente terminados y parcialmente habitados. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-067/DOUL/62/18 de fecha 10 de octubre de 2018, así como Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio A-067/DOUL/62/18 de fecha 10 de octubre de 2018. -----
4. 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-067/DOUL/62/18 de fecha 10 de octubre de 2018, para la construcción de 180 viviendas de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2020-4011-SOT-856
y acumulado PAOT-2020-4067-SOT-864**

interés social a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, conforme al Certificado antes citado. -----

5. 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio A-067/DOUL/62/18 de fecha 10 de octubre de 2018, conforme al artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que emitió Opinión Técnica Hidráulica folio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1022558/2018 de fecha 28 de mayo de 2018, donde determinan que para estar en posibilidad de proporcionar los servicios de agua y drenaje, es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento. -----

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. -----

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 la presente resolución a la persona denunciante. -----

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. -----

IGP/IARV