



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 ABR 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2022-4087-SOT-1099, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 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 construcción (obra nueva y publicitación vecinal), desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Avenida Santiago Norte número 55, colonia Barrio Santiago Norte, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de julio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 la materia de construcción (obra nueva y publicitación vecinal), desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco.

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 y conservación patrimonial)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y letreros con información del proyecto a realizar y publicidad que señala la venta de departamentos; posteriormente, se constataron dos cuerpos constructivos de 5 niveles de altura respectivamente, de los cuales uno de ellos se encontraba totalmente edificado sin ocupar y otro en obra negra con trabajos de construcción consistentes en el levantamiento de muros y castillos para el pretil de la azotea.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio investigado, le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja; una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa; cuando se trate de vivienda mínima cada programa lo definirá) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Santiago dentro del tramo G – H que va de Avenida Plutarco Elías Calles



Expediente: PAOT-2022-4087-SOT-1099

a Calzada de la Viga (Eje 2 oriente). Adicionalmente, el predio se localiza en Área de Conservación Patrimonial, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-7062-2022 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderada legal de la empresa propietaria del predio de referencia, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción realizadas, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 44 expedida el 17 de marzo de 2021, en la que se asignó el número oficial 55 de la Avenida Santiago, colonia Barrio Santiago Norte, Alcaldía Iztacalco. -
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6619-151LOED22 expedido el 24 de marzo de 2022, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación: -----
  - a. H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), es decir, una superficie de área libre de 351.15 m<sup>2</sup>, 819.36 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, superficie máxima de construcción permitida 2,458.07 m<sup>2</sup> y máximo 6 viviendas. -----
  - b. HM/5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima cada programa lo definirá), es decir, una superficie de área libre de 234.10 m<sup>2</sup>, 936.41 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, superficie máxima de construcción permitida 4,682.04 m<sup>2</sup>. -----
3. Dictamen técnico en áreas conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1191/2019 de fecha 10 de mayo de 2019, a través del cual se determinó favorable en materia de conservación patrimonial llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 3 edificios, 69 viviendas en 5 niveles (P.B. + 4 niveles) y superficie total de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup>. Posteriormente, mediante opinión técnica de revalidación en áreas de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1114/2020 de fecha 01 de septiembre de 2020, se determinó favorable la revalidación de la vigencia del oficio emitido el 10 de mayo de 2019. -----

Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2024/2021, de fecha 07 de octubre de 2021, respecto al dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto antes mencionado. -----

4. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0237 de fecha 14 de marzo de 2022, en la cual se señala que el inmueble de referencia no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2386/2022, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio en cuestión se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, remitiendo las siguientes documentales: -----

1. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1191/2019 de fecha 10 de mayo de 2019, a través del cual se emitió "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 3 edificios, 69 viviendas en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con altura



Expediente: PAOT-2022-4087-SOT-1099

de 13.00 metros al piso terminado de la azotea sobre el nivel de banquetta, una superficie total de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup> (...)" -----

2. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1114/2020 de fecha 01 de septiembre de 2020, a través del cual se emitió "(...) *opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial a la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1191/2019 de fecha 10 de mayo de 2019* (...)" -----
3. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2024/2021 de fecha 07 de octubre de 2021, a través del cual se emitió "(...) *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 3 edificios para 69 viviendas en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con altura de 13.00 metros al piso terminado de azotea y una superficie total de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup>* (...)" -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-07318-2022, se solicitó a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si cuenta con solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0237 para el inmueble de referencia, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. ----

Aunado a lo anterior, mediante oficio AIZT/DGODU/1800/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó contar con lo siguiente: -----

1. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0237 de fecha 14 de marzo de 2022, en la cual se señala que el inmueble de referencia no se encuentra incluido en la relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----
2. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1191/2019 de fecha 10 de mayo de 2019, el cual contiene el Dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial para el proyecto de obra nueva para 3 edificios, 69 viviendas en 5 niveles (P.B. + 4 niveles) y superficie total de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup>. -----
3. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1114/2020 de fecha 01 de septiembre de 2020, el cual contiene la Opinión técnica de revalidación en Áreas de Conservación Patrimonial para la revalidación de la vigencia del oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1191/2019 de fecha 10 de mayo de 2019. -----
4. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2024/2021 de fecha 07 de octubre de 2021, el cual contiene el Dictamen técnico de obra mayor en Áreas de Conservación Patrimonial para el proyecto de obra nueva para 3 edificios para 69 viviendas en 5 niveles (P.B. + 4 niveles) y superficie total de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup>. -----

Ahora bien, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se tiene que la superficie total del predio motivo de denuncia, es de 1,170.51 m<sup>2</sup>, por lo que de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" y la número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", se tiene lo siguiente: -----

Predio	Superficie	Zonificación	Área Libre	Desplante	Sup. Max. Const.	Niveles	Vivienda
Avenida Santiago número 55	1,170.51 m <sup>2</sup>	H/3/30/MB	351.15 m <sup>2</sup> (30%)	819.36 m <sup>2</sup> (70%)	2,458.07 m <sup>2</sup>	3	8
		HM/5/20/Z	234.10 m <sup>2</sup> (20%)	936.41 m <sup>2</sup> (80%)	4,682.04 m <sup>2</sup>	5	-





**Expediente: PAOT-2022-4087-SOT-1099**

De lo anterior, se desprende que las densidades e intensidades asentadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6619-151-LOED22 expedido el 24 de marzo de 2022, son acordes y se apegan a lo establecido en las zonificaciones aplicables al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco. -----

En conclusión, los trabajos de obra ejecutados en el predio de referencia contaron con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, toda vez que se ubica en Área de Conservación Patrimonial sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 y no se encuentra incluido en la Relación del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. -----

## **2. En materia de construcción (obra nueva y publicitación vecinal) y factibilidad de servicios**

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y letreros con información del proyecto a realizar; posteriormente, se constataron dos cuerpos constructivos de 5 niveles de altura respectivamente, de los cuales uno se encontraba totalmente terminado, sin ocupar, y el segundo en obra negra con trabajos de construcción consistentes en el levantamiento de muros y castillos para el pretil de azotea. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-7062-2022 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderada legal de la empresa propietaria del predio de referencia, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades de construcción realizadas, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Constancia de Publicitación Vecinal para registro de manifestación número AIZT-DGODU/1485/2022 de fecha 12 de julio de 2022 respecto al registro de manifestación de construcción tipo "B", que contempla una superficie de construcción de 4,021.540 m<sup>2</sup>. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 44 de fecha 17 de marzo de 2021, en la que se asignó el número 55 de Avenida Santiago, Colonia Barrio Santiago Norte, Alcaldía Iztacalco; mismo que se encuentra en zona patrimonial, no se encuentra en zona histórica ni cuenta con restricciones o afectación. -----
3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FIZT-0003-22, expedido el 15 de julio de 2022 con vigencia al 15 julio de 2025, para la construcción de 69 viviendas, en 5 niveles de altura, con una superficie total por construir de 4,021.51 m<sup>2</sup>, superficie de desplante 804.302 m<sup>2</sup> y superficie de área libre 366.208 m<sup>2</sup>. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6619-151LOED22 expedido el 24 de marzo de 2022, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación HM/5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima cada programa lo definirá). -----
5. Oficio GCDMX-SEDEMA-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-FSP-01160/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, mediante el cual se confirman las opiniones técnicas emitidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1114/19, DGSU/1055352/2019 de fecha 21 de octubre de 2019, para la construcción de 69 viviendas en una superficie de construcción 4,021.51 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetas, toda vez que no se modifica el uso o destino del inmueble, no es necesario emitir nuevo Dictamen, ----
6. Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-19853/DGSU/2021 de fecha 10 de noviembre de 2021, mediante el cual se señala que el oficio de ampliación folio GCDMX-SEDEMA-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-FSP-01160/2020, conserva su vigencia jurídica y administrativa por un año partir de la fecha



de su emisión, por lo que ratifica el contenido y obligaciones técnicas establecidas en el citado documento. -----

Por otra parte, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-25974/DGSU/2022, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que la entonces Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones de ese Sistema emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios con número SACMEX F-1114/19 DGSU/1055352/2019 de fecha 21 de octubre de 2019 para el predio en cuestión; sin embargo, el proyecto autorizado fue modificado, por lo que mediante escrito de fecha 01 de octubre de 2020 el interesado solicita modificación del citado Dictamen, en razón del que el proyecto fue ampliado en la superficie de construcción de 3,883.88 m<sup>2</sup>, a una superficie de 4,021.51 m<sup>2</sup> para las mismas 69 viviendas, por lo que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-FSP-01160/2020 se confirmó la opinión técnica emitida en el Dictamen en mención. -----

Aunado a lo anterior, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio AIZT/DGODU/1800/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó contar, entre otras documentales, con lo siguiente: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0003-22 con vigencia del 15 de julio de 2022 al 15 de julio de 2025, para obra nueva, consistente en 69 viviendas de 5 niveles de altura (P.B. + 4 niveles), superficie de desplante de 864.30 m<sup>2</sup>, área libre de 366.208 m<sup>2</sup>, y superficie total por construir de 4,021.510 m<sup>2</sup>. -----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6619-151LOED22 de fecha de expedición el 24 de marzo de 2022, en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación: -----
  - I. H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), es decir, una superficie de área libre de 351.15 m<sup>2</sup>, 819.36 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, superficie máxima de construcción permitida 2,458.07 m<sup>2</sup> y máximo 6 viviendas. -----
  - II. HM/5/20 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima cada programa lo definirá), es decir, una superficie de área libre de 234.10 m<sup>2</sup>, 936.41 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, superficie máxima de construcción permitida 4,682.04 m<sup>2</sup>. -----
3. Constancia de Publicitación Vecinal para registro de manifestación número AIZT-DGODU/1485/2022 de fecha 12 de julio de 2022 respecto al registro de manifestación de construcción tipo "B", que contempla una superficie de construcción de 4,021.540 m<sup>2</sup>. -----

Lo anterior se traduce en lo siguiente: -----

	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO Folio 6619-151LOED22	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B Folio FIZT-0003-22
SUPERFICIE DEL PREDIO	1,170.51 m <sup>2</sup>	1,170.510 m <sup>2</sup>
ZONIFICACIÓN	HM/5/20/Z	HM/5/20/Z
DESPLANTE	936.41 m <sup>2</sup> (80%)	864.302 m <sup>2</sup> (68.71%)
ÁREA LIBRE	234.10 m <sup>2</sup> (20%)	366.208 m <sup>2</sup> (31.29%)
NIVELES	5 niveles máximos de construcción	5 niveles (P.B. y 4 niveles)
VIVIENDAS	-	69
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	4,682.04 m <sup>2</sup>	4,021.510 m <sup>2</sup>

Por otra parte, es importante mencionar que el artículo 94 Bis, Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, señala que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para



Expediente: PAOT-2022-4087-SOT-1099

la procedencia de la Manifestación de Construcción, asimismo, el artículo 94 Quarter, indica los términos en los que la publicación debe llevarse a cabo, señalando en sus fracciones V y XI, el deber de colocar la Cédula de Publicación Vecinal en lugares visibles al exterior del predio o inmueble durante un periodo de 15 días, durante los cuales, de no haberse presentado manifestación de inconformidad o de haberse llevado a cabo esta y no quede sustentada, la alcaldía correspondiente entregará Constancia de Publicación al solicitante. -

En este sentido, mediante oficio AIZT-DGODU/2357/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco informó lo siguiente: -----

1. Solicitud de Constancia de Publicación Vecinal del año 2020, la misma caduco por lo que no se completó el trámite y las inconformidades que se presentaron se atendieron en tiempo y forma. -----

- No obstante, derivado de las inconformidades vecinales, mediante oficio AIZT-DGODU/0565/2020 de fecha 26 de febrero de 2020, la Alcaldía solicitó opinión a la Secretaría de Pueblos y Barrios Originarios y Comunidades Indígenas Residentes en la Ciudad de México, respecto a si el proyecto a desarrollar en el predio de interés es susceptible a consulta indígena.

En este sentido, mediante oficio SEPI/DEDI/DPBO/0290/2022 de fecha 14 de diciembre de 2020 dicha Secretaría informó, que la construcción de 69 departamentos en 3 torres de 5 niveles, no es un acto administrativo o legislativo atribuible a una instancia de Gobierno, sino más bien es una acción de un particular que ejerció el derecho de propiedad privada, por lo que la consulta indígena apelada por los vecinos quejosos, no encuadra en los supuestos establecidos en el artículo 59 apartado C numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México vigente. -----

2. Constancia de Publicación Vecinal con folio de ingreso 11/22 respecto al proyecto de manifestación de construcción tipo "B", en la cual no se presentaron inconformidades en el plazo legal en la que fue exhibida, es decir, del 31 de mayo al 20 de junio de 2022. Sin embargo, se presentaron diversos escritos de inconformidad vía SUAC y Oficialía de Partes de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, a partir el 11 de julio de 2022 los cuales fueron atendidos en tiempo y forma. -----

Derivado de lo anterior, no existió impedimento alguno para otorgar la Constancia de Publicación Vecinal con folio de ingreso 11/22, toda vez que el proyecto cumplió con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y lo establecido en el artículo 94 Bis, Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, respecto al procedimiento de publicación vecinal. -----

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se ejecutan en predio investigado cuentan con Registro de Manifestación de Construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, el cual se apega a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, mismos que contaron con Constancia de publicación vecinal de conformidad con el artículo 94 Bis Ter y Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si la obra ejecutada cumplió con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta que el Propietario o Poseedor del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos. -----

Por último, los trabajos de construcción que se realizan el predio objeto de investigación cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios número GCDMX-SEDEMA-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-FSP-01160/2020 para la construcción de 69 viviendas en una superficie de construcción 4,021.51 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta; no





Expediente: PAOT-2022-4087-SOT-1099

obstante, corresponde a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección y/o verificación, a efecto de que se dé cumplimiento total a lo autorizado en el referido dictamen, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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, 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y letreros con información del proyecto a realizar y publicidad que señala la venta de departamentos; posteriormente, se constataron dos cuerpos constructivos de 5 niveles de altura respectivamente, de los cuales uno de ellos se encontraba totalmente edificado sin ocupar y otro en obra negra con trabajos de construcción consistentes en el levantamiento de muros y castillos para el pretil de la azotea. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio investigado, le corresponde la zonificación H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30 % mínimo de área libre y densidad muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno) y HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del programa, cuando se trate de vivienda mínima cada programa lo definirá) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Santiago dentro del tramo G – H que va de Avenida Plutarco Elías Calles a Calzada de la Viga (Eje 2 oriente). Adicionalmente, el predio se localiza en Área de Conservación Patrimonial, sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FIZT-0003-22, expedido el 15 de julio de 2022 con vigencia al 15 julio de 2025, para la construcción de 69 viviendas, en 5 niveles de altura, en una superficie total por construir de 4,021.51 m<sup>2</sup> y superficie habitable sobre nivel de banquetta de 3,533.14 m<sup>2</sup>, tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6619-151LOED22 de fecha de expedición el 24 de marzo de 2022. Asimismo, remitió la Constancia de Publicación Vecinal número AIZT-DGODU/1485/2022 de fecha 12 de julio de 2022 para el proyecto descrito, sin que se presentara inconformidad alguna durante el plazo legal en que fue exhibida. -----
4. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con dictámenes técnicos favorables en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para 3 edificios para 69 viviendas en 5 niveles (P.B. + 4 niveles), con altura de 13.00 metros al piso terminado de azotea y una superficie total de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup>. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si cuenta con la solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico folio 0237 para el inmueble de referencia, mismo que se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-07318-2022. -----
6. Los trabajos de construcción constatados en el predio investigado son ejecutados al amparo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número B folio FIZT-0003-22, el cual se apega a la



Expediente: PAOT-2022-4087-SOT-1099

zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco y a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6619-151-LOED22. -----

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, una vez recibido el aviso de terminación de obra, corroborar si lo ejecutado cumple con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción; en caso contrario, no otorgar Registro de Obra Ejecutada ni Autorización de Uso y Ocupación hasta que la persona Propietaria o Poseedora del inmueble demuestre que el proyecto ejecutado cumple con los requisitos estipulados en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y los demás ordenamientos legales respectivos.
8. La Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-FSP-01160/2020 en el cual determinó que técnicamente es factible proporcionar servicios para 69 viviendas en una superficie de construcción de 4,021.51 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueteta; sin embargo, corresponde a la Dirección General de Servicios a Usuarios de ese Sistema, realizar visita de inspección y/o verificación, a efecto de que se dé cumplimiento total a lo autorizado en el referido dictamen, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

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 fracciones 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Dirección General de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, 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 Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

OPRMGGIBDP