



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1164-SOT-318

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 JUN 2022

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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1164-SOT-318, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 20 de abril de 2020, 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y medidas de seguridad), por una construcción a cargo del Instituto de Vivienda en el predio ubicado en calle La Gioconda manzana 139 lote 17, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se notificó oficio al denunciado de los hechos que se investigaban, se solicitó información 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, 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 en fechas 20 de marzo, 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, 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. -----

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el acuerdo de admisión dentro del expediente al rubro citado, los hechos denunciados se realizan en calle La Gioconda manzana 139 lote 17, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac. -----

No obstante, de las constancias que integran el expediente de mérito, se tiene que el domicilio del predio objeto de denuncia es el ubicado en calle Flauta Mágica manzana 139 lote 17 y/o número 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1164-SOT-318

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en calle Flauta Mágica manzana 139 lote 17 y/o número 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y medidas de seguridad), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y medidas de seguridad)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, al predio ubicado en calle Flauta Mágica manzana 139 lote 17 y/o número 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación HC 2/40/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio denunciado, identificando la existencia de un predio con 3 frentes a calles Flauta Mágica, La Gioconda y Avenida la Turba-José Tartini, en el cual existe una edificación de 5 niveles de altura totalmente terminada, la cual se encuentra sin habitar, sobre la fachada se rotularon las iniciales "INVI", como a continuación se muestra: -----



RECONOCIMIENTO DE HECHOS REALIZADO POR PERSONAL DE PAOT.

Al respecto, es de señalar que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio dirigido al propietario y/o director responsable de obra del proyecto que se realiza en el predio de interés, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente mediante el cual acreditara la legalidad de la obra. Al respecto, una persona que se ostentó como administrador único del inmueble, presentó escrito ante esta Entidad, a través del cual realizó diversas manifestaciones y proporcionó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1164-SOT-318

1. Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 740/12, de fecha 29 de junio de 2012, para el predio ubicado en calle Flauta Mágica manzana 139 lote 17 y/o número oficial 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac. -----
2. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-018/DOUL/62/13 de fecha 26 de septiembre de 2013, el cual refiere una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social conformada por 76 viviendas y 3 servicios complementarios -----
3. Dictamen de seguridad estructural post-sísmico para el predio ubicado en calle Flauta Mágica número oficial 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac, el cual refiere que la construcción preexistente se encontraba colapsada y tenía que ser desalojada, toda vez que existía un riesgo de derrumbe latente. -----
4. Proyectos de protección a colindancias y vía pública durante el proceso de demolición, excavación, construcción de cimentaciones y de superestructura. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12807-181REFL12, expedido el 27 de abril de 2012, refiere que por localizarse en el tercer territorio, del área comprendida entre anillo de Periférico y el Límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, le aplica la zonificación directa **H 4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la **Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010; en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 76 (SETENTA Y SEIS) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 4,900.00 m² sujeta a restricciones, EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO**, así como H/5/25%, de acuerdo a la tabla de incorporación de criterios de sustentabilidad y precio final de vivienda (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), **por tratarse de promoción de vivienda a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 76 (SETENTA Y SEIS) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 4,900.00 m² sujeta a restricciones, EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO**. -----

En esas consideraciones, a fin de corroborar la legalidad de las documentales presentadas, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si contaba con antecedentes de Certificados de Uso de Suelo y Aviso de realización de Obras que no requieren Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos realizados en el predio investigado. -----

Por su parte, dicha Dirección General mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2907/2021, envió diversos certificados y corroboró la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12807-181REFL12, expedido el 27 abril de 2012, para el predio objeto de denuncia, y remitió copia simple del mismo así como la corrida financiera presentada para su emisión. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar sobre el proyecto, quien mediante oficio DEO/CAT/000356/2021, proporcionó información relacionada con el predio ubicado en calle Flauta Mágica número 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac y anexó copia simple de los siguientes documentos: -----

1. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-018/DOUL/62/13 de fecha 26 de septiembre de 2013, el cual refiere la



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1164-SOT-318

construcción de una unidad habitacional de interés social conformada por 76 viviendas y 3 servicios complementarios -----

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12807-181REFL12 de fecha 27 de abril de 2012, que certifica que le aplica la zonificación H/5/25%, de acuerdo a la tabla de incorporación de criterios de sustentabilidad y precio final de vivienda (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), **por tratarse de promoción de vivienda a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 76 (SETENTA Y SEIS) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 4,900.00 m² sujeta a restricciones, EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO.** -----

En esas consideraciones, se tiene que la edificación de 5 niveles para 76 departamentos realizada en el predio ubicado calle Flauta Mágica manzana 139 lote 17 y/o número 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac, fue ejecutada al amparo de la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, misma que de conformidad con el artículo 62, inciso I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, no requiere contar con Registro de Manifestación de Construcción o alguna Licencia de Construcción Especial, y además contó con los proyectos de protección correspondientes. -----

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 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, al predio ubicado en calle Flauta Mágica manzana 139 lote 17 y/o número 180, colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación HC 2/40/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12807-181REFL12 de fecha 27 de abril de 2012, que certifica la zonificación H/5/25%, de acuerdo a la tabla de incorporación de criterios de sustentabilidad y precio final de vivienda (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), **por tratarse de promoción de vivienda a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 76 (SETENTA Y SEIS) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 4,900.00 m² sujeta a restricciones, EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO.** -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de denuncia, se identificó una edificación de 5 niveles, en la cual se rotularon las iniciales "INVI", dicha construcción se encuentra concluida y deshabitada. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1164-SOT-318

4. La obra conformada por 76 departamentos, se realizó al amparo de la Norma General de Ordenación N° 26, financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-018/DOUL/62/13 de fecha 26 de septiembre de 2013; por lo que no requirió tramitar algún Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial para dichos trabajos. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

IGP/JDNN/MEAG