



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-2126-SOT-908

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 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-2019-2126-SOT-908, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 31 de mayo de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Francisco Javier Mina número 202 y/o Mz. 8 Lt. 15, Colonia San Mateo, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de junio de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento 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.

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, 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.



Expediente: PAOT-2019-2126-SOT-908

## UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncias presentada, los hechos se realizan en el predio ubicado en Calle Francisco Javier Mina número 202 y/o Mz. 8 Lt. 15, Colonia San Mateo, Alcaldía Tláhuac. -----

Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente de mérito, dentro del oficio SEDUVI/DGCAU/DGU/9461/2019 de fecha 12 de diciembre de 2019, recibido en esta Procuraduría el día 16 de enero de 2020, emitido por la Dirección de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el domicilio correcto de los hechos denunciados corresponde a Calle Francisco Javier Mina número 202, Colonia Bo. San Mateo, Alcaldía Tláhuac. -----

En consecuencia, para efecto de la presente investigación, **se entenderá que los hechos denunciados se ubican en Calle Francisco Javier Mina número 202, Colonia Bo. San Mateo, Alcaldía Tláhuac.** ----

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

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

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/40/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: esto es 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup>) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac.

Durante un primer reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por barda perimetral, en cuyo interior se encontraron 10 cuerpos constructivos de 4 niveles en obra gris, sin constatar trabajos de construcción al momento de la diligencia. Mientras que en un último reconocimiento de hechos, realizado el día 8 de diciembre de 2021, se constataron dichos cuerpos en la misma etapa de obra gris, sin letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Representante Legal u/o Director Responsable de Obra, del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 12 de julio de 2019, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad, realizó diversas manifestaciones, asimismo, ingreso entre otras, copia simple de las siguientes documentales: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-2126-SOT-908

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 34668-151POIG16 de fecha 31 de mayo de 2016, el cual certifica la zonificación antes descrita, asimismo contiene inscrito lo siguiente “(...) por localizarse dentro de los límites del **3º Territorio**, comprendido entre el Anillo 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, 20% mínimo de área libre), que le concede 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-; en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 96 (NOVENTA Y SEIS) VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE DE 71.00 m<sup>2</sup> POR VIVIENDA CON INDIVISOS (...)** INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 6,816.00 m<sup>2</sup> (...). -----
- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-021/DOUL/62/16 de fecha de recepción el día 17 de mayo de 2016, cuyo propietario es el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Memoria Arquitectónica Descriptiva del Conjunto Habitacional “Tlaxilacalli”. -----
- 13 planos arquitectónicos del proyecto ejecutado. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2836/2015, de fecha 5 de agosto de 2015. -----

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. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DGU/9461/2019 de fecha 12 de diciembre de 2019, informó que el proyecto de mérito corresponde a una obra a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, asimismo corroboró la existencia al remitir en copia certificada el Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo 34668-151POIG16 de fecha 31 de mayo de 2016, así como el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-021/DOUL/62/16 de fecha de recepción el día 17 de mayo de 2016, las cuales coinciden en todas sus partes con la documentación proporcionada por el particular. -----

Por otra parte, esta Procuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, remitir documentación que ampare la obra antes descrita. Sin que se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad.-----



Expediente: PAOT-2019-2126-SOT-908

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

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene el proyecto consistente en la edificación de 4 niveles, para 96 viviendas se apega a la zonificación y uso de suelo asignado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 34668-151POIG16 de fecha 31 de mayo de 2016, 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), conforme a la **Norma General de Ordenación número 26** “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”. Asimismo, al tratarse de una construcción promovida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, conforme al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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

- Al predio ubicado en Calle Francisco Javier Mina número 202, Colonia Bo. San Mateo, Alcaldía Tláhuac, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztacalco, le corresponde la zonificación H/2/40/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: esto es 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup>).

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 34668-151POIG16 de fecha 31 de mayo de 2016, 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, concediéndole la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-2126-SOT-908

20% mínimo de área libre), para un construcción de hasta 96 viviendas en una superficie total de construcción de 6,816.00 m<sup>2</sup>. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron 10 cuerpos constructivos de 4 niveles en obra gris, sin constatar trabajos de construcción al momento de las diligencias. -----
3. 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 Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 34668-151POIG16 expedido en fecha 31 de mayo de 2016, conforme al artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. -----

JANC/EBP/JEC

Medellín 202, 5<sup>to</sup> piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13621

