



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3037-SOT-678

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 JUL 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 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-2020-3037-SOT-678, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de octubre de 2020, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Javier Mina manzana 24 lote 21, colonia Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV y 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende que el domicilio correcto del sitio objeto de investigación es calle Francisco Javier Mina número 6, colonia Pueblo de Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3037-SOT-678

Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

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

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

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para vivienda aparece como **PERMITIDO**. -----

En razón de lo anterior, se realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), de la cual se desprende que el inmueble investigado le aplica la **Norma de Actuación número 4** referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y letrero que hace alusión a un proyecto de obra del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; al interior se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura con un avance de obra del 80%. -----

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó análisis multitemporal de las imágenes obtenidas con el programa Google Earth utilizando la herramienta Street View, se desprende que en junio de 2022, la obra en comento se encuentra en etapa de acabados. -----

En ese sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1618/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta para el predio investigado, con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40709-151RAMA17** de fecha expedición 14 de junio de 2017, el cual certifica que por localizarse dentro de los límites del **tercer territorio**, comprendido entre el Anillo Periférico y el Limite del Distrito Federal hoy Ciudad de México 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 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 de suelo solicitado **para la construcción de hasta 47 viviendas** con un precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA) incluyendo cajón de estacionamiento, **para una superficie total de construcción de 2,793.60 m², en el total del predio está PERMITIDO**. -----

Asimismo, mediante oficios SEDUVI/DGPU/DGU/0985/2022, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría en comento, informó que cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio folio A-032/DOUL/62/18 con sello de recepción de fecha 15 de mayo de 2018, toda vez que se trata de una construcción dentro de la competencia del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3037-SOT-678

para el desarrollo de vivienda de interés social y popular para una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social conformada por 47 viviendas nuevas para el predio ubicado en calle Francisco Javier Mina número 6, colonia Pueblo de Santa Cruz Meyehualco, Alcaldía Iztapalapa. -----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio DG/DEO/000960/2022, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informo que cuenta con un Proyecto Ejecutivo Liberado de acuerdo a la normatividad aplicable para el predio objeto de denuncia, integrado con las siguientes documentales: Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-032/DOUL/62/18 de fecha 15 de mayo de 2018, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40709-151RAMA17 de fecha expedición 14 de junio de 2017, documentales cuya emisión fue corroborada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Constancia de Alineamiento y Numero Oficial de fecha 29 de mayo de 2017, así como planos arquitectónicos del proyecto y Memoria descriptiva, cuyo contenido se describe a continuación:-----

	Zonificación	Sup. del terreno (m ²)	Sup. de desplante (m ²)		Sup. de área libre (m ²)		Sup. de construcción S.N.B (m ²)	Niveles	Viviendas	Cajones
40709-151RAMA17	HC/3/40/B	1,595.26	957.15	60%	638.40	40%	Hasta 2,871.46	3	16	-
	H/4/20 (Norma 26)		931.20	58.40%	663.62	41.60%	2,793.60	4	47	-
	Memoria descriptiva		919.50	57.64%	170.17	37.49%	2,705.35	3	47	-

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, para los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación, la entonces Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0188/2018 de fecha de fecha 16 de enero de 2018, se emitió Dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para demolición total de una superficie 187.43 m² en un nivel y el proyecto de construcción de obra nueva para 47 viviendas de interés social en 3 niveles (P.B. + 2 niveles), con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,705.35 m², en una superficie de terreno de 1,595.26 m², con un superficie de desplante de 919.50 m² (57%) y superficie de área libre de 675.76 m² (42.36%). -----

De lo anterior se concluye que si bien la zonificación aplicable para el predio de mérito es HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), a este le aplica **Norma General de Ordenamiento número 26** "Norma para incentivar la Construcción de Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular" al tratarse de una obra tramitada ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se otorgó la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, y 20% mínimo de área libre) para vivienda de interés social conformada por 47 viviendas de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40709-151RAMA17 de fecha expedición 14 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, también cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación o licencia de construcción especial con número de folio A-032/DOUL/62/18 de fecha 15 de mayo de 2018, tramitado ante dicha Secretaría. Asimismo, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó que cuenta con Proyecto Ejecutivo Liberado registrado para el predio objeto de denuncia.-----

En relación con lo anterior, los trabajos construcción ejecutados en el predio de referencia, contaron con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de



Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; para llevar a cabo el proyecto de obra nueva consistente en 47 viviendas de interés social. -----

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. De conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno); asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 40709-151RAMA17 de fecha expedición 14 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instrumento mediante el cual le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, y 20% mínimo de área libre) para vivienda de interés social conformada por 47 viviendas que le otorga la Norma General de Ordenamiento número 26 al tratarse de un proyecto de obra tramitado ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y letrero que hace alusión a un proyecto de obra del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; al interior se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura con un avance de obra del 80%. Asimismo, del análisis multitemporal en la herramienta digital Google Earth, se documentó que en junio de 2022, en la obra de referencia se encontraba en etapa de acabados. -----
3. Al tratarse de un proyecto a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación o licencia de construcción especial con número de folio A-032/DOUL/62/18 de fecha 15 de mayo de 2018, tramitado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. --
4. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Proyecto Ejecutivo Liberado de acuerdo a la normatividad aplicable para el predio objeto de denuncia, para el desarrollo de 47 viviendas de interés social, en una superficie total de construcción de 2,705.35 m², lo anterior para el predio de mérito. -----
5. los trabajos de obra nueva ejecutados en el predio de referencia, contaron con dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3037-SOT-678

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 la persona denunciante, 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. -----

ICP/RAGT/BCP