

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2018**-----

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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-135-SOT-57 y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684, PAOT-2018-720-SOT-289, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-135-SOT-57

Con fecha 13 de enero de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) comenzaron los trabajos de excavación y construcción de (...) la segunda, tercera y cuarta etapa de la 'Unidad Habitacional las Runas', la cual se presume no cuenta con permisos, licencias y autorizaciones (...) se presume contravendrá la zonificación permitida (...) se desconoce el número de niveles (...) y el número de departamentos (...)", en Calle Felipe Neri número 79 y 83 y/o Calle Los Ángeles número 20, Colonia San Sebastián Tecoloxtitla, Alcaldía Iztapalapa. -----

PAOT-2017-4049-SOT-1684

Con fecha 05 de diciembre de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) SE ESTAN (sic) REALIZANDO OBRAS (...) QUISIERA SABER SI CUENTA CON LA MANIFESTACION (sic) DE CONSTRUCCION (sic), DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL, ASÍ COMO SABER SI ESTÁN PERMITIDOS EL NÚMERO DE VIVIENDAS (...) Y LOS NIVELES EN ESA ZONA (...)", en Calle Los Ángeles número 83, Pueblo de San Sebastián Tecoloxtitlan, Alcaldía Iztapalapa. -----

PAOT-2018-720-SOT-289

Con fecha 23 de febrero de 2018, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) **Avenida los Ángeles (...) 83, Colonia San Sebastián Tecoloxtitlan, Alcaldía Iztapalapa** (...) presuntos incumplimientos de zonificación, así como el incumplimiento a la normatividad aplicable



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 2017-01-01
C.P. 061/2017-01-01
C.P. 061/2017-01-01
C.P. 061/2017-01-01

Tel. 55 5340 0837 ext. 1001
Página 1 de 1

Tel: 6265 0785 ext: 1331
Dag: 11/11/2011

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4332-2017 de fecha 17 de mayo de 2017) informar si cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 24442-151DIDI13, 24449-151DIDI13 y 24454-151DIDI13, de fechas 29 de noviembre de 2013, de ser el caso, remitir copia de los mismos y de las corridas financieras correspondientes. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4453/2017 de fecha 04 de julio de 2017, remitió copia simple de las documentales solicitadas.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/300-1125-2017, PAOT-05-300/300-192-2018 y PAOT-05-300/300-1897-2018, de fechas 02 de febrero de 2017, 11 de enero y 02 de marzo, ambos de 2018, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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, 90 fracción X y 94 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.-----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Edificio C2, Pasadizo
60, Colonia Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
Pág. 17

Tel. 56 21 11 11, ext. 1111
Procuraduría

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, precisan entre otros casos que para construir, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., a 15 de
enero de 2019.
C. María Nieves Hernández, C. A. Ortiz,
C. P. de la Cruz y C. de la Cruz,
Procuradores

Tel. 5289-8785 ext. 1110
Ejército Sur

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). --

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio ubicado en Calle los Ángeles número 83 fracciones I, II y III, Colonia Pueblo San Sebastián Tecoloxtitlan, Alcaldía 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 B: 1 vivienda cada 100 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, **la fracción I** cuenta con superficie de terreno de 3,855.38 m², le corresponde superficie de desplante de 2,313.228 m², superficie máxima de construcción de 6,939.684 m², y área libre de 1,542.152 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 39 viviendas en 3 niveles de altura. -----

Adicionalmente, **la fracción II** cuenta con superficie de terreno de 3,227.27 m², le corresponde superficie de desplante de 1,936.362 m², superficie máxima de construcción de 5,809.086 m², y área libre de 1,290.908 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 32 viviendas en 3 niveles de altura. -----

Asimismo, **la fracción III** cuenta con superficie de terreno de 2,046.84 m², le corresponde superficie de desplante de 1,228.104 m², superficie máxima de construcción de 3,684.312 m², y área libre de 818.736 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 20 viviendas en 3 niveles de altura. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., 15 de febrero de 2017.
C. María Ivette Arriola Contreras,
C. R. C. de la Ciudad de México,
P. 1.

Atte. C. María Ivette Arriola Contreras,
Procuradora

EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289

En el presente caso, durante el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de diversos cuerpos constructivos conformados por 4 niveles de altura y semisótano.-----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado los siguientes **Certificados**: -----

Los Ángeles número 83 fracción I: -----

Se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 24442-151DIDI13**, de fecha 29 de noviembre de 2013, el cual certifica que al predio le aplica 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, correspondiéndole una **zonificación directa H/4/20** (Habitacional, **4 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 180 viviendas, con una superficie de 68.54 m² por vivienda con indivisos **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN; para el ejercicio fiscal 2013, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 12,337.216 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
3,855.38 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 771.076 m ² (3,855.38 m ²)(0.20)= 771.076 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 3,084.304 m ² (3,855.38 m ²)(0.80)= 3,084.304 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 12,337.216 m ² (3,084.304 m ²)(4 niveles permitidos)= 12,337.216 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 68.54 m ² = 180) 180 viviendas en 4 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, al amparo del **Certificado folio 24442-151DIDI13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” folio FITB-067-13 y registro RITB-067-13**, con vigencia del 15 de octubre de 2013 al 15 de octubre de 2016 y Prórroga 031/2016 con vigencia del 15 de octubre de 2016 al 15 de octubre de 2019, para la construcción de **180 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 13,612.90 m²**, de los cuales **3,640.78 m² corresponden a 193 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, área libre de 1,375.80 m², equivalente al 35.69% de la superficie del predio (3,855.38 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modulo 210, 2do. piso
Carretera Roma Norte, Alameda Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
Teléfono: 5255 0780

Tel: 5255 0780 ext. 101
Página 4 de 10

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
3,855.38 m ²	2,479.58 m ² 64.31%	1,375.80 m ² equivalente al 35.69%	13,612.90 m ²	9,972.12 m ²	3,640.78 m ² (semisótano)	4 niveles, 180 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Los Ángeles número 83 fracción II: -----

Se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 24449-151DIDI13**, de fecha 29 de noviembre de 2013, el cual certifica que al predio le aplica 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, correspondiéndole una **zonificación directa H/4/20** (Habitacional, **4 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 160 viviendas, con una superficie de 64.54 m² por vivienda con indivisos **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN; para el ejercicio fiscal 2013, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 10,327.26 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
3,227.27 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 645.454 m ² (3,227.27 m ²)(0.20)= 645.454 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 2,581.816 m ² (3,227.27 m ²)(0.80)= 2,581.816 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 10,327.264 m ² (2,581.816 m ²)(4 niveles permitidos)= 10,327.264 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 64.54 m ² = 180) 160 viviendas en 4 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, al amparo del **Certificado folio 24449-151DIDI13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FITB-070-13 y registro RITB-070-13**, con vigencia del 17 de octubre de 2013 al 17 de octubre de 2016 y Prórroga 033/2016 con vigencia del 17 de octubre de 2016 al 17 de octubre de 2019, para la construcción de **156 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 12,389.18 m²**, de los cuales **3,008.14 m² corresponden a 156 cajones de**



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Suprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Edificio del Poder Judicial
Calle de la Constitución, s/n
Paseo de la Reforma, s/n
C.P. 06000, México, D.F.

Tel. (55) 5340 40 11
Fax: (55) 5340 40 12

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

estacionamiento en semisótano (no cuantificable), área libre de 1,028.45 m², equivalente al 31.87% de la superficie del predio (3,227.27 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
3,227.27 m ²	2,198.82 m ² 68.13%	1,028.45 m ² equivalente al 31.87%	12,389.18 m ²	9,381.04 m ²	3,008.14 m ² (semisótano)	4 niveles, 156 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Los Ángeles número 83 fracción III: -----

Se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 24454-151DIDI13**, de fecha 29 de noviembre de 2013, el cual certifica que al predio le aplica 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, correspondiéndole una **zonificación directa H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, para la construcción de hasta 85 viviendas, con una superficie de 77.05 m² por vivienda con indivisos **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN; para el ejercicio fiscal 2013, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 6,549.88 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
2,046.84 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 409.368 m ² (2,046.84 m ²)(0.20)= 409.368 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 1,637.472 m ² (2,046.84 m ²)(0.80)= 1,637.472 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 6,549.888 m ² (1,637.472 m ²)(4 niveles permitidos)= 6,549.888 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 77.05 m ² = 180) 85 viviendas en 4 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, al amparo del **Certificado folio 24454-151DIDI13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” folio FITB-068-13 y registro RITB-068-13**, con vigencia del



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 01 - F-01
C. Mariana Anselmo Cárdenas
C.P. 06-20-Gerencia Mayor
Página 14

Tel: 5660-0795 ext. 1111
Página 14 de 17

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

16 de octubre de 2013 al 16 de octubre de 2016 y Prórroga 032/2016 con vigencia del 16 de octubre de 2016 al 16 de octubre de 2019, para la construcción de **84 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 7,598.40 m²**, de los cuales **1,353.45 m² corresponden a 84 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, área libre de 510.41 m², equivalente al 24.94% de la superficie del predio (2,046.84 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,046.84 m ²	1,536.43 m ² 75.06%	510.41 m ² equivalente al 24.94%	7,598.40 m ²	6,244.95 m ²	1,353.45 m ² (semisótano)	4 niveles, 84 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Por otro lado, el “Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México”, establece que la **Norma de Ordenación General Número 26** es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, **el segundo territorio es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa H/6/20.** -----

Adicionalmente, establece que: -----

“(...) El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma (...)”. -----

En este sentido, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **para la expedición de los Certificados folios 24442-151DIDI13, 24449-151DIDI13 y 24454-151DIDI13, correspondientes a las fracciones del predio de mérito, el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, la cual refiere que **el precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA** manifestando un precio final de venta por departamento de \$ 709,122.00 MN, para el ejercicio 2013, fecha de presentación de la corrida financiera, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios, siendo para el ejercicio fiscal 2018 \$ 967,542 MN. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Elaborado por:
C. María Nolasco Rodríguez
C. P. 2017-135-SOT-57 y acumulados
PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289

Verificación y validación:
Procuraduría

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

Adicionalmente, quien se ostentó como Gerente de Desarrollo Regenerativo de la propietaria del predio investigado, mediante el escrito de fecha 17 de agosto de 2017, manifestó que las viviendas correspondientes a las fracciones I, II y III del predio investigado se ofertan al precio máximo establecido en la Norma General de Ordenación número 26, lo cual acreditaba con contrato de promesa de compraventa celebrado entre la propietaria del predio y el comprador, en el que se señala en el apartado "DATOS DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO" que el "Precio total DEL INMUEBLE" ES de "\$875,299"; precio que es acorde al máximo establecido por la citada Norma de 30 veces el salario mínimo anualizado para el ejercicio fiscal 2018 (equivalente a \$ 967,542 M.N. para el ejercicio fiscal 2018). -----

En conclusión, toda vez que se presentó elemento de prueba con el que se acreditó que las viviendas se ofertaban a un costo de \$ 967,542 MN, precio que es acorde al máximo establecido por la citada Norma. -----

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones de otras autoridades competentes para verificar que el desarrollo del proyecto y el precio final de venta de las viviendas se realicen en apego a las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Impacto Urbano e Impacto Ambiental

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle los Ángeles número 83 fracciones I, II y III, Colonia Pueblo San Sebastián Tecolotitlan, Alcaldía Iztapalapa, se observó la existencia de diversos cuerpos constructivos conformados por 4 niveles de altura y semisótano. -----

Ahora bien, el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción y en proyectos para uso de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción. -----

Adicionalmente, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México o Alcaldía en su caso. -----

En razón de lo anterior, de las documentales que forman parte del expediente en el que se actúa, se cuenta con el Registros de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FITB-067-2013 y número RITB-067-2013, folio FITB-070-2013 y número RITB-070-2013 y folio FITB-068-2013 y número RITB-068-2013 y Primeras prórrogas, donde se asentó la construcción de: 180 viviendas en 4 niveles, en una **superficie total de construcción cuantificable de 9,972.12 m²**; 156 viviendas en 4 niveles, en una **superficie total de construcción cuantificable de 9,381.14 m²** y 84 viviendas en 4 niveles, en una **superficie total de construcción cuantificable de 7,598.40 m²**, respectivamente. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., a 15 de Julio de 2018
C. Rómulo Noriega Alcaldé C. Ayuntamiento
C. Pablo Ortiz Guzmán Ciudad de México
C. Asesor

Folio: 00000000000000000000
Página 11 de 11

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

En razón de lo anterior, al tratarse de tres proyectos habitacionales independientes, cada uno con **superficie total de construcción de menos de 10,000 m²**, no se actualiza el supuesto establecido en los artículos 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, respecto a contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Manifestación de Impacto Ambiental. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Calle Los Ángeles número 83 fracción I, II y III, Colonia Pueblo de San Sebastián Tecoloxtitlan, Alcaldía 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 B: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie del terreno). -----
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado los **Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 24442-151DIDI13, 24449-151DIDI13 y 24454-151DIDI13**, de fechas 29 de noviembre de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma de Ordenación General 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, asignándole la **zonificación directa H/4/20** (Habitacional, **4 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----
3. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se desprende que se podrán edificar hasta **180, 160 y 85 viviendas, respectivamente**, con superficie de vivienda de 68.54 m², 64.54 m² y 77.05 m² por vivienda, respectivamente y **con precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$ 709,122.00 MN, incluyendo cajón de estacionamiento para el ejercicio fiscal 2013. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de diversos cuerpos constructivos conformados por 4 niveles de altura y semisótano. -----
5. Al amparo de los Certificados folios 24442-151DIDI13, 24449-151DIDI13 y 24454-151DIDI13, se registraron las **Manifestaciones de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva folios FITB-067-2013 y número RITB-067-2013, folio FITB-070-2013 y número RITB-070-2013 y folio FITB-068-2013 y número RITB-068-2013 y Primeras prórrogas**, para la construcción de **180, 156 y 84 viviendas en 4 niveles**, respectivamente, es decir se trata de proyectos constructivos independientes. -----



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Diciembre 2017
Boulevard de la Ciudad de México
CDMX, México, D.F.

Procurador General de la Ciudad de México
Procuraduría

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-135-SOT-57
y acumulados PAOT-2017-4049-SOT-1684
PAOT-2018-720-SOT-289**

6. Se presentaron elementos de prueba por parte de una persona que se ostentó como Gerente de Desarrollo Regenerativo de la propietaria del predio investigado con los que se acreditó que las viviendas se ofertan a un costo de \$875,299 (ochocientos setenta y cinco mil doscientos noventa y nueve pesos), precio que es acorde al establecido en la Norma General de Ordenación 26, el cual es de 30 veces el salario mínimo anualizado para el ejercicio fiscal 2018 (equivalente a \$ 967,542 M.N. para el ejercicio fiscal 2018). -----
7. Al tratarse de tres proyectos habitacionales independientes, cada uno con **superficie total de construcción de menos de 10,000 m²**, no se actualiza el supuesto establecido en los artículos 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, respecto a contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Manifestación de Impacto Ambiental.-----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.-----

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JE/N/MBC/SRM/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 001-2018
Calle Roma Norte, Avenida Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
Teléfono: 55 57 00 00

Tel: 5206 0730 ext. 11111
Página 1 de 1