



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 DICIEMBRE 2019**

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 y 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 XXIII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-810-SOT-346 y acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de febrero y 14 de agosto de 2019, respectivamente, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto urbano e impacto ambiental por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Arequipa número 631, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdos de fecha 08 de marzo y 28 de agosto de 2019, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, 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.-----

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), construcción (obra nueva), impacto urbano e impacto ambiental, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de construcción (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



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

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. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano **y las normas de ordenación**, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la **exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley**.-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé 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**, las 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 artículo 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargaran de regular la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades , el impacto urbano y las demás señaladas en esa ley, dichas normas se establecerán en los Programas y el Reglamento de la Ley en comento. -----

Al respecto, el artículo 159 de la Ley antes referida, establece que el Registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, y en su caso, los de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, al 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. -----

Por otro lado el artículo 1º 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; de este Reglamento, sus normas técnicas complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Adicionalmente, el artículo 62 fracción I del Reglamento en comento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para las edificaciones derivadas del



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

“Programa de Mejoramiento en lote familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular” y Programas de vivienda con características semejantes promovidas por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades para la construcción de vivienda de interés social o popular. -----

Asimismo, 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. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/MB (**Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja una vivienda a cada 200 m² de terreno**) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble de 6 niveles y semisótano, en la azotea se advirtieron 2 cubos sin poder determinar su destino, en etapa de obra gris; sobre los tapias que delimitan al predio se advirtió un letrero que refiere “PROYECTO FINANCIADO POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO”. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/u ocupante del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentará las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito de fecha 27 de marzo de 2019, quien se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de la obra, realizó diversas manifestaciones, entre las cuales refiere: “(...) que las (...) obras que se ejecutan (...) son auspiciadas por el Gobierno de la CDMX a través de los programas del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI)(...)” (sic), y anexo entre otros, copia de lo siguiente:-----

1. Aviso de Realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A/023/DOUL/62/16, de fecha 23 de mayo de 2016. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1540/18, de fecha de expedición 19 de septiembre de 2018. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54054-151GUGR18, de fecha de expedición 18 de septiembre de 2018.-----

Derivado de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 54054-151GUGR-18, de fecha 18 de septiembre de 2018**; así como, **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 50503-151GUGR15, de fecha 03 de agosto de 2015, anexo al Aviso de realización**



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-023/DOUL/62/16, los cuales certifican 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, para la construcción de hasta 23 viviendas conforme al precio final de venta por vivienda de hasta 25 y 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), incluyendo cajón de estacionamiento para una superficie máxima de construcción de 1,760.97 m².

Es importante señalar, que 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 del Distrito Federal”**, establece que la Norma de Ordenación 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 hasta 20 y 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde determina 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el segundo territorio del área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar donde se ubica el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre).

Por lo que en el Certificado referido, se certifica que al predio de mérito le aplica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), y en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”, se podrán edificar hasta 23 viviendas con un precio final de venta de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), equivalente a \$561,948.81 MN, incluyendo cajón de estacionamiento con una superficie máxima de construcción de 1,760.97 m², lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del terreno m ²	Área Libre mínima (20%) m ²	Superficie de Desplante (80%) m ²	Superficie máxima de Construcción m ²	Número de viviendas factibles
366.87 m ²	73.374	293.496	1,760.97	27 viviendas factibles en 6 niveles de altura

Cabe precisar que el **“Acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26”**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 19 de agosto de 2013, establece que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la Ventanilla Única de esa Secretaría, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, **exceptuando de los alcances del referido acuerdo a los tramites que realice el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**. En este sentido cabe señalar que el proyecto que se ejecuta en Calle



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

Arequipa número 631, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, se encuentra en el supuesto indicado, toda vez que es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, de acuerdo con la documentación proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al amparo del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 50503-151GUGR15, y de conformidad con el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró el Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-023/DOUL/62/16**, para la construcción de 23 viviendas en 6 niveles, superficie del predio 366.87 m², superficie de desplante 275.82 m², superficie total de construcción sobre nivel 1,654.42 m² y área libre de 91.05 m², lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno m ²	Superficie de desplante m ²	Área libre m ²	Superficie total de construcción S.N.B m ²	Viviendas	Niveles
366.87	275.82	91.05	1654.42	23	6

En ese sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad establecida por la Norma General de Ordenación número 1 y a la zonificación H/6/20, aplicable de conformidad con la Norma General de Ordenación número 26. -----

Por otra parte, es importante señalar que de acuerdo al SIG-SEDUVI, al predio objeto de investigación le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, que establece que en aquellos casos de proyectos localizados en las zonas de riesgos, previamente al inicio de las obras deberán atenderse las recomendaciones para ampliaciones y/o construcciones nuevas de acuerdo al dictamen que para tales efectos emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual deberá considerar la opinión de la Dirección General de Protección Civil y el área de Protección Civil de la Alcaldía. -----

No obstante, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo urbano vigente en Gustavo A. Madero, no se advierte que la colonia Lindavista, colonia en la que se ubica el predio objeto de investigación, se encuentre determinada como zona de riesgo. -----

En razón de la anterior, se solicitó al propietario, poseedor y/u ocupante del inmueble objeto de investigación, que remitiera el Dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, sin que el representante legal de la persona moral encargada de la obra haya realizado manifestaciones al respecto. -----

Por lo que, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informe si al predio ubicado en calle Arequipa número 631, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, en todo caso informe si requiere y cuenta con Dictamen técnico en cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo. -----



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

En conclusión, el proyecto constructivo se encuentra financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, consistente en 23 viviendas en 6 niveles, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 50503-151GUGR15, con aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 y con Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-023/DOUL/62/16, el cual se adecua a la densidad e Intensidad establecida por la Norma General de Ordenación número 26 y la Norma General de Ordenación número 1. -----

2. En materia de impacto urbano e impacto ambiental

Al respecto, de conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental el cual tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medias adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 86 inciso A) del citado Reglamento, establece que se requiere Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutar proyectos de uso habitacional de diez mil o más metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. -----

Asimismo, los artículos 46 y 58 bis de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, establecen que la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría sobre la realización de obras o actividades. -----

Al respecto, quien se ostentó como representante legal de la persona moral encargada de la obra objeto de investigación, presentó copia de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental de fecha de revisado 22 de octubre de 2018, para la construcción de un conjunto habitacional de 23 viviendas en 6 niveles. -----

En ese sentido, en el presente caso de investigación la obra que se ejecuta (23 viviendas en 6 niveles, con una **superficie del predio 366.87 m² y superficie total de construcción sobre nivel 1,654.42 m²**), no se ubica en los supuestos de requerir dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental, toda vez que no cuenta con diez mil metros cuadrados. -----

No obstante, esta Subprocuraduría solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio investigado. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio investigado. -----

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



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

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. Al predio ubicado en Calle Arequipa número 631, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre y densidad MB: muy baja una vivienda a cada 200 m² de terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble de 6 niveles y semisótano, en la azotea se observaron 2 cubos sin poder determinar su destino, en etapa de obra gris; sobre los tapiales que delimitan al predio se advirtió un letrero que refiere "PROYECTO FINANCIADO POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO". -----
3. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informe si al predio ubicado en calle Arequipa número 631, Colonia Lindavista, Alcaldía Gustavo A. Madero, le aplica la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo, en todo caso informe si requiere y cuenta con Dictamen técnico en cumplimiento de la Norma de Ordenación Particular para Zonas con Riesgo. -----
4. Cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 50503-151GUGR15, de fecha 03 de agosto de 2015 y 54054-151GUGR-18, de fecha 18 de septiembre de 2018; los cuales certifican 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", el cual le asigna la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de pared libre), permitiéndole la construcción de hasta 23 viviendas conforme al precio final de venta por vivienda de hasta 25 y 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), incluyendo cajón de estacionamiento para una superficie máxima de construcción de 1,760.97 m². -----
5. El proyecto constructivo financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con **Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-023/DOUL/62/16**, para la construcción de 23 viviendas en 6 niveles, superficie del predio 366.87 m², superficie de desplante 275.82 m², superficie total de construcción sobre nivel 1,654.42 m² y superficie de área libre 91.05 m², de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el cual se adecua a la Norma de Ordenación General número 26. -----
6. El proyecto constructivo que se ejecuta (23 viviendas en 6 niveles, con una **superficie del predio 366.87 m² y superficie total de construcción sobre nivel 1,654.42 m²**), no se ubica en los supuestos de



**Expediente: PAOT-2019-810-SOT-346 y
Acumulado PAOT-2019-3328-SOT-1298**

requerir dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental, toda vez que no cuenta con diez mil metros cuadrados. -----

7. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio investigado. -----

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, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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.-----