



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 DIC 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, 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 23 Bis, 30 Bis 2, 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2824-SOT-1130, la relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en Calle Cuatro número 87, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de julio de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de 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 Bis 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) y construcción (demolición y obra nueva) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y 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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

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.

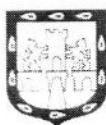
Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en sus artículo 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargarán de regular la intensidad, ocupación 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, 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.

Cabe mencionar que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.

Asimismo, el artículo 51 del Reglamento en comento, establecen las modalidades de las Manifestaciones de Construcción subdivididas en tipo A, B, y C; asimismo, el artículo 53 del ordenamiento en comento, establece los requisitos para los requisitos que deben de cumplir para el trámite de las Manifestaciones tipo B y C.

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 "Programa de Mejoramiento en lote



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

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, el artículo 94 bis, de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del registro de manifestación de construcción tipo B o C, así como para la expedición de permisos o licencias referentes a cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, afectaciones y restricciones de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, demolición de construcciones y demás medidas que establezca esta Ley referente a las modalidades previstas en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad “MB”: muy baja una vivienda a cada 200 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco; adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad del tramo Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frio que le asigna la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad “Z” lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por una barda perimetral que cuenta con un zaguán de acceso y una cortina, desde un resquicio se constató que al interior se llevan a cabo la realización de trabajos de construcción (excavación), toda vez que se observaron camiones de volteo; sobre los tapias que delimitan al predio se advirtió un letrero que refiere “EL PROYECTO ESTA FINANCIADO POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL”; no se constataron actividades de demolición.

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 correo electrónico de fecha 08 de agosto de 2019, quien se ostentó como Fideicomitente A del Fideicomiso celebrado con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, anexó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexo copia de lo siguiente:

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 72048-151REOC17, de fecha de expedición 15 de noviembre de 2017.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

2. Licencia de Construcción Especial para demolición con número 13/24/2018/08, con vigencia del 05 de septiembre de 2018 al 05 de septiembre de 2019. -----
3. Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de construcción o Licencia de Construcción Especial con folio A-093/DOUL/6218, de fecha 13 de noviembre de 2018. -----
4. Constancia de Alineamiento y/o Número oficial con folio 496/2018. -----
5. Memoria descriptiva y planos arquitectónicos. -----

A efecto de corroborar la emisión de los documentos referidos, se solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si el proyecto a desarrollar en el predio investigado es financiado por ese Instituto. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En ese sentido, se solicitó a la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial de Construcción con número de licencia 13/24/2018/08, para el predio investigado. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente para registrar el Aviso de Obras a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar su cuenta con el citado Aviso, autoridad que informó que cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 72048-151REOC17, de fecha 15 de noviembre de 2017, anexo al Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-093/DOUL/62/18, 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 53 viviendas conforme al precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), incluyendo cajón de estacionamiento para una superficie máxima de construcción de 4,218.00 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 53 viviendas con un precio final de venta de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), equivalente a



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

En conclusión, el proyecto constructivo que se lleva a cabo es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el cual cuenta con Aviso de Realización de Obras para 50 viviendas en 6 niveles, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 72048-151REOC17, con aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, 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.

Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número 13/24/2018/08, para el predio ubicado en Calle Cuatro número 87, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco.

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

1. Al predio ubicado en Calle Cuatro número 87, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/3/20/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad “MB”: muy baja una vivienda a cada 200 m² de terreno), adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad del tramo Calle 4 y Oriente 253 (Eje 6 Oriente). Tramo n-o de: Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a: Ferrocarril Río Frío que le asigna la zonificación **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos, 20% mínimo de área libre, densidad “Z” lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá).
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble delimitado por una barda perimetral con zaguán y una cortina metálica; sobre la fachada del inmueble se ubica una lona que refiere “EL PROYECTO ESTÁ FINANCIADO POR EL INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO”, no se constataron trabajos de demolición.
3. Cuenta con los Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 72048-151REOC17, de fecha 15 de noviembre de 2017, de fecha 15 de noviembre de 2017; 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 parea libre), permitiéndole la construcción de hasta 53 viviendas conforme al precio final de venta por vivienda de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), incluyendo cajón de estacionamiento para una superficie máxima de construcción de 4,218.00 m².



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

\$561,948.81 MN, incluyendo cajón de estacionamiento con una superficie máxima de construcción de 4,218.00 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
878.75 m ²	175.75	703.00	4,218.00	53 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 trámites que realice el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**. En este sentido cabe señalar que el proyecto que se ejecuta en Calle Cuatro número 87, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, se encuentra en el supuesto indicado, toda vez que es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de acuerdo con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, de acuerdo con la documentación proporcionada por la misma Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al amparo del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 72048-151REOC17, 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-093/DOUL/62/18**, para la construcción de 50 viviendas en 6 niveles, superficie del predio 878.75 m², superficie de desplante 553.69 m², superficie total de construcción sobre nivel 3,322.14 m² y área libre de 325.06 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	553.69	325.06	3,322.14	50	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, y toda vez que no se ubica en alguno de los supuestos de las superficies del artículo 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no se encuentra obligado a sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal de conformidad con el artículo 94 bis de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2824-SOT-1130

4. 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-093/DOUL/62/18**, para la construcción de 50 viviendas en 6 niveles, superficie del predio 878.75 m², superficie de desplante 553.69 m², superficie total de construcción sobre nivel 3,322.14 m² y área libre de 325.06 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 densidad e intensidad permitida en la Norma de Ordenación General número 26. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Iztacalco, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número 13/24/2018/08, para el predio ubicado en Calle Cuatro número 87, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco. -----

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 y a la Alcaldía Iztacalco, 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. -----

JANC/WPB/IHG