



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 JUN 2017

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 XII, 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-AO-73-SOT-67, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 04 de abril de 2017, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de investigación de oficio a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Avenida Presidente Plutarco Elías Calles, número 336, Colonia Barrio los Reyes, Delegación Iztacalco, radicada por esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 28 de abril de 2017-----

Para la atención de la investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitud de información, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4, 25 fracciones III y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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 (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 (obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/MB**. (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre densidad "MB", así también, le aplica la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** Av. Plutarco Elías Calles, Tramo E-F de: Pie de la Cuesta (Eje 6 Sur) a: Canal Río Churubusco (Eje 4 Oriente), correspondiéndole la **HM/5/20/Z** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20 % área





libre y densidad Z); se encuentra dentro del polígono de **Áreas de Conservación Patrimonial**, cualquier intervención requiere **Dictamen Técnico** emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México, así como de **Autorización y/o Visto Bueno**, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.-

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de fecha 08 de mayo del 2017, se constató desde la vía pública la edificación de un inmueble de reciente construcción conformado por 1 cuerpo constructivo de 6 niveles y totalmente habitado, no se observan actividades de construcción. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se advierte que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **9768-151-GADI13**, de fecha de expedición 17 de abril de 2013, que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo; asimismo, por localizarse en el primer territorio del área delimitada dentro de Circuito Interior, le aplica la zonificación directa **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación No. 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA **48 (CUARENTA Y OCHO) VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE DE 86.70m²** POR VIVIENDA CON INDIVISOS, EN UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **4161.60 m²**, CON UN COSTO POR VIVIENDA DE HASTA 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO; adicionalmente, dicha norma permite la construcción de un nivel adicional, por lo que la zonificación es **H/6/25** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 25% mínimo área libre), de acuerdo a la Tabla de Criterios de Sustentabilidad y precio final de vivienda, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA **54 (CINCUENTA Y CUATRO) VIVIENDAS DE 86.70m²** POR VIVIENDA CON INDIVISOS, EN UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **4681.30 m²**, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), el soporte documental que acredite los permisos y autorizaciones de la obra objeto de investigación; quien envió las siguientes documentales en copia simple:-----

- Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1630/2013, de fecha de 4 de octubre de 2013, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la revalidación del oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1770/12 de fecha 17 de septiembre de 2012, seis planos anexos aprobados para la demolición de 956.92 m² y construcción de 53 viviendas de interés social en 6 niveles (P.B + 5 niveles) en una altura máxima de 16.48 metros, para un total de 4,705.52 m² de construcción y 3,768.24 m² sobre nivel de banqueta. -----
- Visto Bueno emitido por La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de 53 viviendas que incorpora los criterios de





sustentabilidad, para el incremento de un nivel y la exención parcial del requerimiento de estacionamiento, para quedar con la zonificación H/6/25, y requerimiento del 30% de cajones de estacionamiento, que equivale a 16 espacios de estacionamiento, clasificándose las 53 viviendas dentro de la categoría "A", condicionando al total cumplimiento de las medidas de sustentabilidad presentada en el proyecto. -----

- Aviso de Realización de obras que no requieren de manifestación de Construcción folio A-027/DOUL /62/14.-----
- Visto Bueno de Criterios de sustentabilidad de folio SEDUVI/DGAU/6936/14 y DGAU/DOUL/VBSI-014/14 de fecha 8 de abril de 2014, emitidos por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 47/12, de fecha 05 de enero 2012.
- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 9768-151GADI13, con fecha de expedición 17 de abril de 2013.-----
- Solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 47/12.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la ejecución del proyecto consistente en la edificación de un cuerpo constructivo **de 6 niveles y 53 viviendas**, se apega a la zonificación asignada y al uso de suelo permitido en el Certificado Único de Zonificación con número de folio 9768-151GADI13, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Es importante señalar que de conformidad con el Acuerdo Publicado en la gaceta oficial de la Ciudad de México el 19 de agosto del 2013, 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, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la norma de ordenación número "26 Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular " en su numeral Segundo establece que **"Se exceptúa de los alcances del presente Acuerdo, a los tramites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal."**-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio A-027/DOUL /62/14 , para la construcción de 53 viviendas. -----

La edificación objeto de la presente investigación, corresponde a una obra a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), cuenta con los permisos y autorizaciones, conforme lo establece el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----





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, 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Avenida Plutarco Elías Calles, número 336, Colonia Barrio los Reyes, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación **H/6/25** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 25% mínimo área libre) por la aplicación de la Norma de Ordenación No. 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **9768-151-GADI13** de fecha 17 de abril de 2013, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
2. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de reciente construcción conformado por 1 cuerpo constructivo de 6 niveles y totalmente habitado; no se observan actividades de construcción. ----
3. La edificación objeto de investigación corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, dicha obra, se realiza al amparo del Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-027/DOUL/62/14, para la construcción de 53 viviendas de interés social, conforme lo prevé el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; cuenta con Visto Bueno de criterios de sustentabilidad por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
4. Cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-AO-73-SOT-67

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- 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.-----

REMIG/ICP/AMMR



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

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C P 06700, Ciudad de México
paot mx

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 5 de 5