

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **20 FEB 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 fracción 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-IO-9-SOT-9, relacionado con la investigación de oficio realizada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, por las obras que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Joaquín García Icazbalceta número 18, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2017.-----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc 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: -----

Ubicación del predio investigado

En el acuerdo de radicación se describe como domicilio del predio objeto de investigación el ubicado en Calle Joaquín García Icazbalceta número 48, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-9-SOT-9

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un letrero con datos de la obra que refieren como domicilio Alfonso Herrera número 67, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc.-----

De las constancias que integran el expediente al rubro citado, se cuenta con la constancia de alineamiento y/o número oficial expedida en fecha 22 de enero de 2014, en el que se asigna al predio el número **67 de la Calle Alfonso Herrera**, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, por lo que en lo subsecuente se identificará este domicilio como objeto de investigación.-----

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 15 de julio de 2010, dispone en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, de la que se desprende que le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) y se localiza en área de conservación patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 aplicable en áreas de actuación, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de investigación, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar la existencia de dos cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, terminados y habitados parcialmente.-----

En materia de conservación patrimonial, mediante oficio SEDUVI/DGAU/CGDAU/DPCU/1436/2017, de fecha 16 de mayo de 2017, la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que se localizó el dictamen técnico favorable SEDUVI/CGADU/DPCU/0202/2011, de fecha 25 de febrero de 2011, para la **demolición total de 986.95 m²** y el proyecto de **obra nueva para 277 viviendas en 6 niveles** con una altura máxima de 16.90 m.-----

Ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----



Superficie de terreno 4,948.15 m ²	Zonificación H 4/20 M (Habitacional Mixto, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m ² de la superficie del terreno)	
No. niveles y No. de viviendas	4 niveles de altura (99 viviendas)	
Sup. desplante (m ²)	3,958.52	80%
Total de Const. (m ²)	15, 834.08	
Área libre (m ²) (%)	989.63	20%

De la tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de **15,834.08 m²**, en **4 niveles**, desplantados en 3,958.52 m², área libre de 989.63 m² y la construcción de 99 viviendas.-----

El proyecto cuenta con el Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la aplicación de la **Norma de Ordenación General número 26**, y asigna la zonificación **Habitacional**, **6 niveles** máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre (H 6/20), en donde se permite la construcción de hasta **277 viviendas** en una **superficie total de construcción de 17, 671.91 m²**.-----

Dicho Certificado fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, en base a la Norma de Ordenación General 26, para incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular, vigente en esa fecha.-----

No obstante lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4526/2017, de fecha 3 de julio de 2017, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el Certificado Único de Zonificación del Suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, fue remitido a la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría, para las acciones legales procedentes.-----

Lo anterior, en seguimiento a la Resolución Administrativa emitida en fecha 30 de noviembre de 2013, por esta Subprocuraduría, dentro del expediente PAOT-2011-2282-SOT-1083, en la que se determinó que "(...) *Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la SEDUVI que previó a otorgar la Constancia definitiva de Reducciones Fiscales del proyecto constructivo, evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Norma de Ordenación General Número 26, en específico el costo de vivienda. En este caso el desarrollo inmobiliario "Star A. Herrera", presentó ante la citada Dirección General la corrida financiera en donde manifiesta que el costo de la vivienda sería de \$542,798 (poco menos de 25 veces el s.m.g.v) y actualmente se ofertan en un costo mayor... por lo que de detectar falsedad en dicha información le corresponde actuar en consecuencia, solicitando a la*



Expediente: PAOT-2017-IO-9-SOT-9

Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría inicie el procedimiento administrativo a efecto de nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36606-181ROJO11 (...).---

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si ha iniciado alguna acción legal en contra del Certificado de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 36606-181ROJO11, expedido en fecha 24 de agosto de 2011 para el predio investigado, de ser el caso informar el estado que guarda.----

2. En materia de construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé en su artículo 47 que previo al inicio de los trabajos de construcción, el propietario o poseedor del inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 30 de agosto de 2017, se constató la existencia de 2 cuerpos constructivos de 6 niveles totalmente edificados y habitados.-----

En razón de lo anterior, de las constancias remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, se desprende lo siguiente: -----

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio 06/06/07/2011, de fecha 15 de junio de 2011, para la demolición de una superficie de 986.95 m².-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-076-2011, con vigencia del 22 de septiembre de 2011 al 22 de septiembre de 2014, en el que se asentaron los siguientes datos:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
RCUB-076-11	4, 948.15 m ²	1, 730.90 m ² equivalente 34.98 %	3,215.25 m ² equivalente al 65.02 %	12,137.96 m ² (9, 623.81 m ² s.n.b) (2,514.15 m ² b.n.b)	6	1 Semisótano	137

3. Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, en el que se certifica la aplicación de la **Norma de Ordenación General número 26**, asignando la zonificación Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre (**H 6/20**), en donde se permite la construcción de hasta **277 viviendas** en una superficie total de construcción de **17, 671.91 m²**.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-9-SOT-9

construcción **20,705.75 m²** (s.n.b **16,209.94 m²** y b.n.b 4, 495 m²), desplante de 2, 709.62 m² y área libre de **2,238.53 m² (45.25 %)**.-----

Sin embargo, del análisis de las documentales que integran el expediente de mérito, se desprende que en las Manifestaciones de Construcción tipo B número RCUB-076-2011 y C número RCUC-06-2014, se registró un proyecto diferente al descrito en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/003/2011. --

En conclusión, en la Manifestación de Construcción tipo C número RCUC-06-2014, se registró un proyecto consistente en 2 edificios de **6 niveles de altura, 274 viviendas**, superficie de área libre de **1, 515.43 m²** (30.63 %) y superficie total por construir de **21, 753.24 m²** y en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/015/2012, se autorizó la construcción de un conjunto habitacional para **277 viviendas** de interés popular en una superficie máxima de construcción de **17, 671.91 m²**.-----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar respecto al cumplimiento de las medidas de Integración Urbana y condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, así como de la presentación de los informes trimestrales, sobre el estado de proyecto, avance de la obra, toda vez que la obra ejecutada no corresponde con lo señalado en dicho Dictamen, en su caso realizar las acciones legales procedentes.--

Impacto ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, 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.-----

En ese sentido, al contar el proyecto con una superficie máxima de construcción de **24, 267.39 m²**, para un conjunto habitacional de **274 viviendas, en 6 niveles de altura**, requiere de la tramitación de la autorización en materia de impacto ambiental.-----

En razón de lo anterior, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental SMA/DGRA/DEIA/007516/2010, de fecha 8 de diciembre de 2010, en el que se autoriza de manera condicionada la preparación del sitio y operación de proyecto denominado "Conjunto Alfonso Herrera 67, que consiste en la demolición de las construcciones existentes de 2, 306 m², y la construcción en dos etapas de **277 viviendas en 2 cuerpos de 6 niveles** y un sótano para estacionamiento, en una superficie de construcción de **27,214.81m²**, en un predio con una superficie de 4, 948.15 m².-----

En relación con lo anterior, corresponde, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el cumplimiento de las condicionantes se han presentado los reportes semestrales a partir del inicio de las obras en el predio



4. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RCUC-06-2014, en la modalidad de ampliación, con vigencia del 12 de septiembre de 2014 al 22 de septiembre de 2017, en el que se asentaron los siguientes datos:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
RCUC-06-14	4, 948.15 m ²	3, 432.72 m ² equivalente 69.37 %	1,515.43 m ² equivalente al 30.63 %	12,129.43 m ²	6	1 Semisótano	274 (incluidas las viviendas del Registro RCUB-076-2011)

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, **se identificó** que en los Registros de Manifestación de Construcción tipo B y C números RCUB-076-2011 y RCUC-06-2014, se registró un total de **274 viviendas**, en **6 niveles**, superficie de **área libre de 1, 515.43 m² (30.63 %)** y superficie total por construir de **24, 267.39 m²**, de la cual **2,514.15 m²** se ubican bajo nivel de banqueta, que corresponden a estacionamiento, por lo que de conformidad con la Norma Técnica Complementaria de Proyecto Arquitectónico, esa superficie no se considera como cuantificable, dando como **superficie total cuantificable 21, 753.24 m²**, lo que **excede en 4,081.33 m²** la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 36606-181ROJO11, presentado para dicho trámite.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo al otorgamiento del Aviso de terminación y de la Autorización de Uso y Ocupación, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado y con lo permitido en la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación del suelo folio 36606-181ROJO11, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, toda vez que dicho proyecto excede en **4,081.33 m²** la superficie máxima de construcción permitida.-----

Impacto urbano

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental 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 medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación que corresponda; asimismo el artículo 77 fracción I del mismo Reglamento establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.-----

En ese sentido, se emitió Dictamen de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/003/2011, en fecha **11 de febrero de 2011**, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional para 277 viviendas de interés popular en dos etapas (1ª Etapa 137 viviendas y 2ª Etapa 140 viviendas), superficie total de



Expediente: PAOT-2017-IO-9-SOT-9

5. El proyecto cuenta con 2 Registros de Manifestación de Construcción tipo B número RCUB-076-2011 y C número RCUC-06-2014, en los que se registró un total de 274 viviendas, en dos torres de 6 niveles, superficie de área libre de 1, 515.43 m² (30.63 %) y superficie total por construir de 24, 267.39 m².-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de investigación, corroborar que el proyecto ejecutado coincida con lo manifestado y con lo permitido en la zonificación asignada en el Certificado Único de Zonificación del suelo folio 36606-181ROJO11, en caso contrario realizar las acciones legales procedentes.-----
7. El proyecto cuenta con Dictamen positivo en materia de Impacto Urbano DGAU.11/DEIU/003/2011, de fecha **11 de febrero de 2011**, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 277 viviendas, superficie de desplante de 2,709.62 m², área libre de 2,238.53 m².-----
8. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar respecto al cumplimiento de las medidas de Integración Urbana o condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, en particular respecto a la presentación del informe trimestral, sobre el estado de proyecto, avance de la obra, toda vez que se registró una superficie máxima de construcción diversa a la señalada en dicho Dictamen, de ser el caso realizar las acciones legales procedentes.-----
9. La obra ejecutada contó con Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/7516/2010 de fecha 8 de diciembre de 201, en materia de impacto ambiental, para el proyecto denominado "Conjunto Alfonso Herrera 67, que consiste en la demolición de las construcciones existentes de 2, 306 m², y la construcción en dos etapas de 277 en 2 cuerpos de 6 niveles y un sótano para estacionamiento.-----

Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el cumplimiento de las condicionantes se han presentado los reportes semestrales a partir del inicio de las obras en el predio investigado, a efecto de cumplir las condicionantes de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/007332/2015, en materia de impacto ambiental, toda vez que se registró una superficie máxima de construcción diversa a la señalada en dicha autorización, de ser el caso realizar las acciones legales procedentes.-----

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.-----



investigado, a efecto de cumplir las condicionantes de la Resolución Administrativa, en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/007516/2010, toda vez que el proyecto ejecutado rebasa la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11** y se registró una superficie menor de demolición.-----

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 Alfonso Herrera número 67, Colonia San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno); le aplica la Norma de Ordenación número 4 en áreas de actuación patrimonial, por lo tanto cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación del suelo folio **36606-181ROJO11**, expedido en fecha 24 de agosto de 2011, en el que se certifica la aplicación de la **Norma de Ordenación General número 26**, otorgando la zonificación Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20 % mínimo de área libre (**H 6/20**), en donde se permite la construcción de hasta **277 viviendas** en una superficie total de construcción de **17, 671.91 m²**.-----

2. La Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió el Certificado folio **36606-181ROJO1**, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la misma Secretaría, para los efectos legales que fueran conducentes, por lo que corresponde a dicha Dirección General informar si inició alguna acción legal en contra de dicho Certificado, de ser el caso el estado que guarda.-----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble conformado por 6 niveles y semisótano, ejecutados y habitados.-----
4. El proyecto cuenta con dictamen técnico favorable SEDUVI/CGADU/DPCU/0202/2011, de fecha 25 de febrero de 2011, en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de 986.95 m² y el proyecto de obra nueva para **277 viviendas en 6 niveles** con una altura máxima de 16.90 m.-----



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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, a la Dirección General de Administración Urbana a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

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. -----



BMG/IO/GBM

