RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 MAR 2019 .----------

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, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer de su de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-491-SOT-198, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de febrero de 2018, una persona que en apego a los 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Callejón San Juan número 53, Colonia San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de febrero de 2018. ----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, V, VII, 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 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: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán 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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

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 en comento, 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. ----------

De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC 2/40 B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad: Baja: 1 vivienda por cada 100 m^2). ----------

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por malla que ostenta letrero con datos de la obra que indica construcción a cargo del Instituto de Vivienda, al interior se observó armado de varilla para castillo y muros, sin que se ejecute actividades de obra.----------

Sobre el particular, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2018 una persona que se ostentó como administrador general único de la persona moral "Constructora Ayotlan S.A de C.V", manifestó que la construcción forma parte del programa de vivienda en conjunto del Instituto de Vivienda y remitió entre otras documentales, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87671-151MOMA15. ----------

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/02896/2018, de fecha 3 de abril de 2018, el entonces Director de Operación Urbana y Licencias de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, remitió copia certificada del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción o licencia de construcción especial del año 2016, con número de folio A-DOUL/62/16, a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en Callejón San Juan número 53.----------

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRRP/3918/2018, de fecha 26 de junio de 2018, el entonces Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87671-151MOMA15, expedido en fecha 11 de diciembre de 2015, por esa Secretaría en el que le asigna la zonificación HC 2/40 B (Habitacional con Comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m2); asimismo, establece que por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 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"; adicional, dicha Norma permite la construcción de un nivel adicional, de acuerdo a la Tabla de criterios de sustentabilidad y precio final de vivienda y el uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 35 viviendas en una superficie total de construcción de 3, 718.56 m^2 en el total del predio como permitido.----------

En ese sentido, en fecha 19 de agosto de 2013 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana 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", suspensión que queda exceptuada únicamente para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.-

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRRP/006142/2018, de fecha 11 de septiembre de 2018, el entonces Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que dentro de las constancias que integran el expediente conformado para la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87671-151MOMA15, expedido en fecha 11 de diciembre de 2015, por esa Secretaría para el predio objeto de investigación, obra la corrida financiera presentada por el solicitante del citado trámite, de la cual se remite copia certificada de la que se desprende que el costo total del proyecto es de $ 18, 349, 750.25, teniendo un costo por vivienda de $ 524, 278.58 lo que se encuentra dentro del rango "B" menor a 25 veces la UMA como precio final de venta.----------

A efecto de corroborar que el proyecto objeto de investigación se ubica en los supuestos previstos en la Norma de Ordenación número 26, respeto a "(...) La presente Norma no aplica en: (...) c) predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho (...)"; personal adscrito a

esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación en el que se midió la distancia de banqueta a banqueta del arroyo vehicular del Callejón San Juan frente al número 53, en el que se obtuvo como resultado 7.51 m de distancia.----------

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que se presentó un Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-042/DOUL/62/16, para un proyecto consistente en la edificación de 6 niveles, para 35 viviendas el cual hasta el momento se apega a la zonificación y uso de suelo asignados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 36373-151DIMA17, expedido el 30 de mayo de 2017, por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----------

2. En materia de Construcción (obra nueva).

En materia de construcción (obra nueva), de conformidad con el artículo 62 fracción I prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar edificaciones derivadas de programas de vivienda promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.----------

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por barda y malla sombra que ostenta letrero que refiere que es una obra del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, al interior se observó el armado varilla correspondiente a muros y trabes, sin que se ejecuten actividades de construcción. ----

Mediante escrito de fecha 28 de febrero de 2017 una persona que se ostentó como administrador general único de la persona moral "Constructora Ayotlan S.A de C.V", remitió copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 160 expedida en fecha 4 de febrero de 2016, mediante la cual se asigna al predio de mérito el número oficial 32 de Cerrada Miguel Noreña.----------

2. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha 21 de julio de 2016, folio A-042/DOUL/62/16, para un proyecto de 35 viviendas en 6 niveles de altura.----------

3. Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 87671-151MOMA15, expedido en fecha 11 de diciembre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----------

4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico para la construcción de 35 viviendas distribuidas en 2 edificios de 6 niveles y conteniendo por cada planta 7 viviendas respectivamente. ----------

En conclusión la edificación objeto de la presente investigación, corresponde a una obra financiada por el 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, sin embargo, no cumple con los criterios de sustentabilidad previstos en la Norma General de Ordenación 26. ----------

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 Callejón número 53, Colonia San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación HC 2/40 B (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m^2) y por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 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".----------

   Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87671-151MOMA15, expedido el 11 de diciembre de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica las zonificaciones antes referidas, así como, la construcción de hasta 35 viviendas en una superficie total de construcción de 3,718.56 m^2 en el total del predio como permitido.----------

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por barda y malla que

ostentan letrero que refiere una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; al interior se observó el armado de varilla correspondiente a columnas y muros.--------

3. La edificación objeto de investigación se realiza al amparo del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial A-042/DOUL/62/16, de fecha 26 de julio de 2016, para la construcción de 35 viviendas de interés social en 6 niveles conforme lo prevé el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para un proyecto financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.----------
4. El proyecto cuenta con corrida financiera de la que se desprende que el costo total del proyecto es de $ 18, 349, 750.25, teniendo un costo por vivienda de $ 524, 278.58 lo que se encuentra dentro del rango "B" menor a 25 veces la UMA como precio final de venta.----------

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: ----------

---------- **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.----------

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.---------

EMG/IGP/GBM