

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 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 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 párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3569-SOT-1450, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de noviembre de 2017, 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, ejerciendo 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 uso de suelo) y construcción (demolición, obra nueva y medidas de seguridad) por los trabajos que se realizan en Calle Cerrada de Miguel Noreña número 32, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de noviembre de 2017. -----

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, 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 uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento de la Ciudad de México, así como el 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 uso de suelo)

De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m²). -----

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de demolición parcial del inmueble existente, delimitado por láminas metálicas malla sombra que ostentan lona que indica: Este predio está siendo construido con recursos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, con Aviso de obra ante SEDUVI número A-066/DOUL/62/17.-----

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 13 de diciembre de 2017, una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona de la persona moral "Construcciones e Ingeniería ACFHEL, S.A. de C.V.", aportó copia simple del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción especial folio A-066-DOUL/62/17, ingresado en fecha 17 de agosto de 2017 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36373-151DIMA17, de fecha 30 de mayo de 2017, en el que se certifica la zonificación directa H 6/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/02776/2018, de fecha 26 de abril de 2018, el 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 36373-151DIMA17, expedido en fecha 30 de mayo de 2017, por esa Secretaría en el que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo; 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, correspondiéndole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo área libre), 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 28 viviendas, con una superficie de 64.50 m² por vivienda y una superficie total de construcción de 1,806 m² 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. ----

Mediante oficio SEDUVI/DGAU/1175/2018, de fecha 15 de marzo de 2018 el Director de Administración Urbana 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 especial folio A-066/DOUL/62/17 para un proyecto de 28 viviendas en el predio de mérito.-

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que se registró un proyecto consistente en la edificación de **6 niveles, para 28 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 (demolición y obra nueva), de conformidad con los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, previo a realizar cualquier acción de demolición, es necesario contar con una "Licencia de Construcción Especial" la cual es expedida por la Delegación respectiva.-----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su 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 lámina metálica cubierta por malla sombra que ostenta letrero que refiere que es una obra del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-3569-SOT-1450

Mediante oficio UDMLEC/0051/2018, de fecha 9 de enero de 2018 el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que una vez realizada la búsqueda en los archivos y base de datos de esa Dirección no se encontró tramite de Registro de Manifestación de Construcción ni Registro de Licencia de Construcción Especial para demolición en el predio de mérito.-----

Derivado de lo anterior, mediante escrito de fecha 13 de diciembre de 2017 una persona que se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada "Construcciones e Ingeniería ACFHEL, 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 17 de agosto de 2017, folio A-066/DOUL/62/17, para un proyecto de 28 viviendas en 6 niveles de altura.-----
3. Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 36373-151DIMA17, expedido en fecha 30 de mayo de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico para la construcción de 28 viviendas distribuidas en 2 edificios de 6 niveles y conteniendo por cada planta 5 y 3 viviendas respectivamente. -----

Mediante Acta Circunstanciada de fecha 22 de mayo de 2018, se hizo constar la llamada telefónica interinstitucional del Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B" a personal adscrito al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se tuvo de conocimiento que se tiene registro en ese Instituto del proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Cerrada de Miguel Noreña número 32, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----

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. -----

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 Cordobanes número 32, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja, esto es, 1 vivienda por cada 100 m²) y **HM 6/20** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), concedida por la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Avenida Plutarco Elías Calles, por localizarse dentro de los límites del 2° territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **36373-151DIMA17**, expedido el 30 de mayo de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica las zonificación antes referidas.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por barda y láminas metálicas que ostentan letrero que refiere que es una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; al interior se ejecutó la demolición parcial del inmueble preexistente. ----
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-066/DOUL/62/17, de fecha 17 de agosto de 2017, para la construcción de 28 viviendas de interés social en 6 niveles conforme lo prevé el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para 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: -----



Expediente: PAOT-2017-3569-SOT-1450

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

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.-----



REMG/CP/GBM

