



EXPEDIENTE: PAOT-2019-848-SOT-358

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 JUL 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, 51 fracción II y 96 primer párrafo de su Reglamento, 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-2019-848-SOT-358, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de marzo 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 (obra nueva), esto en el predio ubicado en calle Rio Frio número 76, Colonia Magdalena Mixhuca, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2019.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva): Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, todas de 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), construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 26 de enero de 2005, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de altura, 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).

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-848-SOT-358

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató que el predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 40657-151ACBL17, de fecha 14 de junio de 2017, en el cual se certifica que al predio en cuestión le aplica la Norma General de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular, esto por ubicarse en el primer territorio, proporcionándole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximo de construcción y 20% de área libre), en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 35 viviendas se encuentra permitido.

Respecto a la Norma General de Ordenación Número 26, si bien el 08 de octubre de 2012 se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el Acuerdo mediante el cual queda suspendida dicha norma para desarrollos privados, esta no aplica para desarrollos que promueven organizaciones sociales mediante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, que son de interés social y se llevan controles.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes, en el cual se realizan trabajos de construcción de obra nueva conformada por 1 cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, desplantada en el frente del predio de la calle Río Frio y otro cuerpo constructivo conformado por 1 semisótano y 6 niveles en etapa de obra negra, desplantado en el frente de la calle 5 de mayo; desde la vía pública no se exhibe la manifestación de construcción con la cual se amparen los trabajos realizados.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial en cualquiera de sus modalidades para el predio investigado, no obstante, informó que el predio en cuestión se encuentra incluido en el Programa de Mejoramiento de Lote Familiar para construcciones de vivienda de interés social o popular, el cual es dirigido por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-006/DOUL/62/18, de fecha 30 de enero de 2018, en dicho Aviso se prevé la ejecución de un proyecto constructivo de 35 viviendas de interés social en 6 niveles de altura y 1 semisótano, este se ampara por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 40657-151ACBL17, de fecha 14 de junio de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-006/DOUL/62/18, para la ejecución de un proyecto constructivo de vivienda de interés social por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, consistente en el proyecto de 35 viviendas en 6 niveles de altura.

Respecto al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 40657-151ACBL17, de fecha 14 de junio de 2017, menciona que previo a la ejecución del proyecto constructivo se debe contar con el visto bueno de sustentabilidad que incorpore los criterios de sustentabilidad en las viviendas de interés social, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. En



EXPEDIENTE: PAOT-2019-848-SOT-358

este sentido, dicha Secretaría emitió visto bueno para el proyecto de 35 viviendas que incorpora los criterios de sustentabilidad, que se establece en la Norma General de Ordenación número 26, tal y como se muestra en la siguiente tabla.-----

Categoría	Principios	Predios con superficie entre 501m ² y 1000 m ²
A Vivienda con precio final hasta 20 vsma	Ahorro de agua y energía	30%
	Área libre de construcción	20%
	Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos	2%
	Requerimiento de cajones de estacionamiento	20%

Por otra parte, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial al predio investigado, esto por aplicarle la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, para la demolición total de 437.01 m² en 2 niveles, y un proyecto constructivo de obra nueva para 35 viviendas de interés social en 6 niveles.-----

Del análisis de las documentales antes mencionadas se desprende que si bien al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 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), cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 40657-151ACBL17, de fecha 14 de junio de 2017, en el cual se certifica que al predio en cuestión le aplica la Norma General de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular, que le concede la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximo de construcción y 20% de área libre), instrumento que sirvió para tramitar el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-006/DOUL/62/18, por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de vivienda de interés social (35 viviendas en 6 niveles de altura), misma que se adecua a la zonificación H/6/20, concedida por el mencionado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

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. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado el 26 de enero de 2005 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se desprende que al predio ubicado en calle Rio Frio número 76, Colonia Magdalena Mixhuca, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 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).-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-848-SOT-358

El predio investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 40657-151ACBL17, en el cual certifica que al predio en cuestión, le aplica también la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximo de construcción y 20% de área libre), en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 35 viviendas se encuentra permitido.

Adicionalmente, el predio referido se ubica en Área de Conservación Patrimonial de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes, en el cual se realizan trabajos de construcción de obra nueva conformada por 1 cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, desplantada en el frente del predio de la calle Río Frio y otro cuerpo constructivo conformado por 1 semisótano y 6 niveles en etapa de obra negra.
3. El proyecto a ejecutarse en el predio investigado, consistente en la construcción de 35 viviendas en 6 niveles de altura, se trata de un proyecto por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el cual cuenta con el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, con folio número A-006/DOUL/62/18, que se adecua a la zonificación establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 40657-151ACBL17.
4. El proyecto cuenta con el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial al predio investigado, esto por aplicarle la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, para la demolición total de 437.01 m² en 2 niveles, y un proyecto constructivo de obra nueva para 35 viviendas de interés social en 6 niveles. Asimismo, cuenta con el visto bueno para el proyecto de 35 viviendas que incorpora los criterios de sustentabilidad, que se establece en la Norma General de Ordenación número 26.

----- 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/RAGT/JLJS

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400