

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **06 JUL 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-25-SOT-25, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 13 de enero de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizar las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, por presuntos incumplimientos en las disposiciones jurídicas en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Granados número 46, colonia Ex Hipódromo de Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 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: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, 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 materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)**

De la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HM 4/20/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, esto es, el número de viviendas factibles, se



**Expediente: PAOT-2017-IO-25-SOT-25**

calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en obra negra de 6 niveles, a base de marcos y muros de concreto, sin trabajos de construcción, ni letrero con los datos de la 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; **sin respuesta**. -----

Adicionalmente, conforme a lo establecido en la tesis con número de registro 186243 de la novena época del Tribunal Colegiado de Circuito, del Seminario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2012, Página 1306, Tesis: V.3o.10C, misma que señala que tiene valor probatorio la información proveniente de internet, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta vía electrónica al sistema Google Maps y con ayuda de herramientas de Street view, se localizaron imágenes aéreas y de pie de la calle del inmueble de referencia, identificando que en fecha enero 2014, el predio tenía letrero que refería como propietario al Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal, con el mismo avance de obra. -----

Al respecto, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio denunciado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 20906-181ESED11, expedido en fecha 19 de mayo de 2011, en el que por localizarse dentro de los límites del 1º territorio, comprendido dentro el 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"; 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, para la construcción de hasta 12 viviendas, con una superficie total de construcción de 674.22 m<sup>2</sup> 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 DGODU/899/2017, de fecha 30 de marzo de 2018, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, 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 para el predio de mérito. -----

Adicionalmente, se hizo constar en acta circunstanciada de fecha 10 de enero de 2018, que derivado de la solicitud realizada mediante comunicación electrónica al Director de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, respecto a informar si el predio objeto de investigación se encuentra registrado en ese Instituto, a lo que se informó que ese Instituto cuenta con registro de un proyecto en el predio objeto de denuncia. -----

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), conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 20906-181ESED11, expedido en fecha 19 de mayo de 2011, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que no requiere contar con Registro de Manifestación de Construcción, tal y como lo establece el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Granados número 46, colonia Ex Hipódromo de Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **HM 4/20/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z, esto es, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 20906-181ESED11, expedido en fecha 19 de mayo de 2011, en el que por localizarse dentro de los límites del 1° territorio, comprendido dentro el 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"; 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.-----



**Expediente: PAOT-2017-IO-25-SOT-25**

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en obra negra de 6 niveles, a base de marcos y muros de concreto, sin trabajos de construcción, ni letrero con los datos de la obra.-----
3. La edificación objeto de investigación es una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que no requieren manifestación de construcción, 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: -----

**----- 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.-** 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/ISP/EBP

