



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 FEB 2017

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-IO-34-SOT-34, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en predio ubicado en calle Jules Massenet número 185, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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 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), construcción (obra nueva), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z", número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-34-SOT-34

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de reciente construcción 100% edificado, conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles sin habitar; exhibe letrero que refiere: "ACFHEL EXELENIA EN CONSTRUCCION TIPO DE OBRA: Vivienda de interés social 19 viviendas PROPIETARIO: INVI DOMICILIO: Calle Jules Massenet 185 Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, México DF CP 06220 PERMISO: A-034/DOUL/62/14. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **21752-151CARO14**, de fecha de expedición 07 de Abril de 2014, que le asigna la zonificación referida en el primer párrafo; asimismo, establece que por localizarse en el primer territorio, del área delimitada dentro de 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", en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 18 (DIECIOCHO) VIVIENDAS DE 64m² POR VIVIENDA CON INDIVISOS**, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA DE HASTA 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **1,200.00 m²**, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO; adicionalmente, 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, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 19 (DIECINUEVE) VIVIENDAS DE 64m² POR VIVIENDA CON INDIVISOS**, Y UN PRECIO FINAL DE VENTA DE HASTA 20 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **1,440.00 m²**, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO. -----

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que **cuenta con Visto Bueno de Sustentabilidad** y exención parcial de cajones de estacionamiento, por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; quien emitió VISTO BUENO para el proyecto de 19 viviendas que incorpora los criterios de sustentabilidad, para el incremento de nivel y la exención parcial de cajones de estacionamiento, para quedar con la zonificación H/6/20, y requerimiento del 10% de cajones de estacionamiento, que equivale a 2 espacios de estacionamiento, el cual cumple al proporcionar 10 cajones, clasificando las 19 viviendas dentro de la categoría "A", condicionando al total cumplimiento de las medidas de sustentabilidad presentada en el proyecto. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que se dio aviso para un proyecto consistente en la edificación de dos inmuebles de **5 y 6 niveles para 19 viviendas**, los cuales se apegan a lo que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 21752-151CARO14 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-34-SOT-34

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de reciente construcción 100% edificado, conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles sin habitar; exhibe letrero que refiere: "ACFHEL EXELENIA EN CONSTRUCCION TIPO DE OBRA: Vivienda de interés social 19 viviendas PROPIETARIO: INVI DOMICILIO: Calle Jules Massenet 185 Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, México DF CP 06220 PERMISO: A-034/DOUL/62/14. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director responsable de obra, Propietario y/o encargado del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto la Subdirectora de Proyectos Técnicos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mediante correo electrónico de fecha 15 de febrero de 2017, realizó diversas manifestaciones y entre otros documentos, envió en formato digital copia simple de las siguientes documentales: -----

- Aviso de Realización de obras que no requieren de manifestación de Construcción folio A-034/DAUL /62/14.
- Visto Bueno de Criterios de sustentabilidad de folio SEDUVI/101/3816/2012 y DGAU/DOUL/VBSI-47/12 emitidos por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 001088.
- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 21752-151CARO14, con fecha de expedición 07 de abril de 2014.
- Memoria descriptiva del proyecto.

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra cuenta con Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio A-001/DAUL /62/15, para la construcción de 19 viviendas, la cual corresponde con la memoria descriptiva del proyecto. -----

En conclusión la edificación objeto de la presente investigación, corresponde a una obra a cargo del 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-----

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 Jules Massenet número 185, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z", número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 21752-151CARO14, con fecha de expedición 07 de abril de 2014, que le asigna la zonificación antes referida; adicionalmente, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, por localizarse en el primer territorio de acuerdo a la Norma de Ordenación No. 26, le aplica la zonificación directa **H/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), lo cual permite el incremento de un nivel de construcción, estableciendo la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), de acuerdo a la tabla de incorporación de Criterios de Sustentabilidad y precio final de vivienda.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble de reciente construcción 100% edificado, conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles sin habitar; exhibe letrero que refiere: "ACFHEL EXELENCIA EN CONSTRUCCION TIPO DE OBRA: Vivienda de interés social 19 viviendas PROPIETARIO: INVI DOMICILIO: Calle Jules Massenet 185 Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, México DF CP 06220 PERMISO: A-034/DOUL/62/14. -----
3. La edificación objeto de investigación corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, dicha obra se realizó al amparo del Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-034/DOUL/62/14, para la construcción de 19 viviendas de interés social en 5 y 6 niveles, conforme lo prevé el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; y cuenta con Visto Bueno de criterios de sustentabilidad por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de 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: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-34-SOT-34

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

REMIG/IGP/RGPP

