



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-11-SOT-11, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 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, 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 Fresno número 30, Colonia Santa María la Rivera, 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: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SANTA MARIA LA RIVERA, ATLAMPA Y SANTA MARIA INSURGENTES" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-11-SOT-11

Durante los reconocimientos de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles, el avance de la obra en el primer cuerpo constructivo es de cerca del 90% encontrándose en etapa de acabados arquitectónicos, el segundo cuerpo constructivo su avance es de cerca del 60% encontrándose en etapa de acabados de albañilería en muros, los dos aun sin habitar, desplantados casi en la totalidad del predio; se observó exhibido un letrero desgastado y no legible aparentemente con los datos de la obra. -----

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 **82808-151HESI14**, de fecha de expedición 05 de noviembre 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 69 (**SESENTA Y NUEVE**) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE 25 VECES EL SALARÍO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **4,946.76 m²**, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO; adicionalmente, dicha norma permite la construcción de un nivel adicional, correspondiéndole la zonificación **H/6/25** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 25% 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 69 (**SESENTA Y NUEVE**) VIVIENDAS, Y UN PRECIO FINAL DE VENTA DE HASTA 20 VECES EL SALARÍO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **4,946.76 m²**, EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO.-----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SANTA MARIA LA RIVERA, ATLAMPA Y SANTA MARIA INSURGENTES" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Al respecto, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/0433/2014, de fecha de 10 de marzo de 2014, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la modificación de proyecto para la construcción de 12 locales complementarios en planta baja y 69 viviendas de interés social en 6 niveles y una altura máxima de 15.20 metros. -----

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 a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de 69 viviendas que incorpora los criterios de sustentabilidad, para





el incremento de un nivel y la exención parcial de cajones de estacionamiento, para quedar con la zonificación H/6/25, y requerimiento del 20% de cajones de estacionamiento, que equivale a 14 espacios de estacionamiento, el cual cumple al proporcionar 16 cajones que representan el 23.19% clasificando las 69 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 registró un proyecto consistente en la edificación de dos cuerpos constructivos de **6 niveles para 69 viviendas**, el cual hasta el momento se apega a lo que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 82808-151HESI14 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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 conformado por 2 cuerpos constructivos de 6 niveles, el avance de la obra en el primer cuerpo constructivo es de cerca del 90% encontrándose en etapa de acabados arquitectónicos, el segundo cuerpo constructivo su avance es de cerca del 60% encontrándose en etapa de acabados de albañilería en muros, los dos aun sin habitar, desplantados casi en la totalidad del predio; se observó exhibido un letrero desgastado y no legible aparentemente con los datos de la obra. -----

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 17 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-001/DOUL /62/15.
- Visto Bueno de Criterios de sustentabilidad de folio SEDUVI/DGAU/1545/15 y DGAU/DOUL/VBSI-003/15 emitidos por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 001371.
- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 82808-151HESI14, con fecha de expedición 05 de noviembre de 2014.
- Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial con oficio número SEDUVI/CGDAU/0433/2014, de fecha de 10 de marzo de 2014. Emitido por Dirección del Patrimonio Cultural Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Solicitud y consulta de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico con número de oficio 401.F(6)138.2014/3548, con fecha de 4 de septiembre de 2014. En la



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-11-SOT-11

Dirección y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes de México (CONACULTA)

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 69 viviendas y 12 servicios complementarios.

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 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 Fresno número 30, Colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "SANTA MARIA LA RIVERA, ATLAMPA Y SANTA MARIA INSURGENTES" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación **H/3/20 ó 10mts.** (Habitacional con comercio y/o Servicio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida), adicionalmente se encuentra dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial, donde cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **82808-151HESI14**, con fecha de expedición 05 de noviembre 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, por lo que la zonificación incrementa a **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), al cumplir con 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 2 cuerpos constructivos de 6 niveles, de los cuales el primero se encuentra en etapa de acabados al interior y el segundo con trabajos de repellado, ambos aun sin habitar.-----





3. La edificación objeto de investigación corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, dicha obra, se realiza al amparo del Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-001/DOUL/62/15, para la construcción de 69 viviendas de interés social y 12 servicios complementarios en 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.-----
4. Cuenta con Dictamen técnico en materia de construcción para el proyecto de obra nueva, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano 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: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III y VI, 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.-----

REM/G/IGP/RGPP

