



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **03 MAR 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-37-SOT-37, 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 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 el predio ubicado en calle Luna número 164, Colonia Guerrero 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, y su 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 **HC/3/20/Z**. (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 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 en Cuauhtémoc. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-37-SOT-37

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 3 cuerpos constructivos, el primero de 4 niveles y los dos posteriores a este por 6 niveles, aun sin habitar, desplantados casi en la totalidad del predio; no se aprecia que se lleven a cabo actividades de construcción, no se observa el letrero de la obra con los datos de la manifestación de construcción correspondiente. -----

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 **17198-151GAR013**, de fecha de expedición 17 de junio de 2013, 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 48 (CUARENTA Y OCHO) VIVIENDAS, DE 63.04m² POR VIVIENDA CON INDIVISOS, EN UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3071.88 m², Y UN COSTO MAXIMO POR VIVIENDA DE 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA, 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 55 (CINCUENTA Y CINCO) VIVIENDAS DE 63.04m² POR VIVIENDA CON INDIVISOS, EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 3,467.07 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.-----

Al respecto, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/0732/2013, de fecha de 21 de mayo de 2013, emitió dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial, para el proyecto de obra nueva. -----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría 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 55 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/6/20, y requerimiento del 20% de cajones de estacionamiento, 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 tres cuerpos constructivos, el primero de **4 niveles y los dos posteriores de 6 niveles, para 55 viviendas**, el cual se apega a lo que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17198-151GARO13 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 de reciente construcción 100% edificado conformado por 3 cuerpos constructivos, el primero de 4 niveles y los dos posteriores a este por 6 niveles, aun sin habitar, desplantados casi en la totalidad del predio; así mismo no se aprecian que se llevan a cabo actividades de construcción, no se observa el letrero de la obra con los datos de la manifestación de construcción correspondiente. -----

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 quien se ostenta como encargado de la obra, 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-002/DOUL /62/14.
- Visto Bueno de Criterios de sustentabilidad de folio SEDUVI/101/3116/2012 y DGAU/DOUL/VBSI-25/12 de fecha 17 de octubre de 2012 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 000551.
- Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo folio 17198-151GARO13, con fecha de expedición 17 de junio de 2013.
- Dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/0732/2013, de fecha 21 de mayo de 2013. Emitido por Dirección de Patrimonio Cultural Urbano 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 401-22-D171, de fecha de 8 de febrero de 2011. Instituto Nacional de Bellas Artes, en la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes de México (CONACULTA INBA)

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-002/DOUL /62/14, para la construcción de 55 viviendas, por ubicarse en el supuesto de la fracción I del 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 Luna número 164, Colonia Guerrero, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc le corresponde la zonificación HC/3/20 /Z. (Habitacional con Comercio y/o Servicio en planta baja, 3 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), 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 Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **17198-151GAR013**, con fecha de expedición 17 de junio de 2013, 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 3 cuerpos constructivos, el primero conformado por 4 niveles y los dos posteriores a este por 6 niveles, aun sin habitar, desplantados casi en la totalidad del predio. -----
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-002/DOUL/62/14, para la construcción de 55 viviendas de interés social en 4 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.-----





Expediente: PAOT-2017-IO-37-SOT-37

4. Cuenta con Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial 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/SP/R/PP

