

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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 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, 51 fracción I, y 95 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1729-SOT-723 y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-1729-SOT-723

Con fecha 07 de junio de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...)la demolición excavación y edificación que no cuenta con los permisos pertinentes en un predio ubicado en Estrella número 40 Colonia Guerrero Delegación Cuauhtémoc (...)". -----

PAOT-2017-3003-SOT-1221

Con fecha 12 de septiembre de 2017, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...)Que en el predio ubicado en calle Estrella, número 40, Colonia Guerrero, delegación Cuauhtémoc, existe una presunta contravención a la zonificación por la construcción de un edificio de seis niveles, debido a que en dicha zona sólo son permitidos tres (...)", en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 16 de junio y 14 de septiembre, ambos de 2017, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición, excavación y obra nueva) en el predio ubicado en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar los reconocimientos de hechos, levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 17-01-0001
C. Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
C. F. D. O. T. Ciudad de México
Página 1 de 1

Ed. 17-01-0001-0001
Página 1 de 1

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de agosto de 2017: se observó un inmueble conformado por semisótano y 6 niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente el 90%, llevando a cabo actividades como colocación de herrería y aplicación de aplanado en exteriores, por otra parte se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-104-2015. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escritos de fechas 29 de junio, 08 y 17 de agosto, todos de 2017, dos personas que se ostentaron como representante legal y gerente de desarrollo regenerativo del predio, ofrecieron como medio de prueba copias simples de diversas documentales, entre las que se encuentran el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCUB-104-2015 y dos contratos de promesa de compra venta.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-6711-2017, de fecha 03 de agosto de 2017) remitir copia de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y Dictamen técnico en Área de Conservación Patrimonial. Mediante oficio DGODU/3040/2017 de fecha 23 de agosto de 2017, remitió copias simples de las documentales solicitadas. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-6712-2017, de fecha 03 de agosto de 2017) informar si emitió Dictamen Técnico para el predio de mérito toda vez que se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2380/2017, de fecha 11 de agosto de 2017, remitió copia de los oficios SEDUVI/CGDAU/DPCU/262/2013 de fecha 15 de febrero de 2013 y SEDUVI/CGDAU/DPCU/2326/2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, donde se emitieron los dictámenes técnicos favorables para proyecto de 149 viviendas en 6 niveles de altura y sótano en una superficie de construcción de 8,589.38 m² y modificación del proyecto de obra nueva de 134 viviendas en semisótano y 6 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 8,882.21 y bajo nivel de banquetta de 2,085.42 m², respectivamente. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-7155-2017 y PAOT-05-300/300-8283-2017, de fechas 16 de agosto y 14 de septiembre, ambos de 2017, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., a 11 de
julio de 2017. Al señor
C. P. B. C. Ciudad de México

Tel. 5265 0760 ext. 13671
Página 1 de 17

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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.-----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., 20 de mayo de 2017.
Calle Nueva Norte, s/n, colonia Cuauhtémoc,
C.P. 06704 Ciudad de México
página 3

Tel. 5254 9781 ext. 1212
Página 3 de 3

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, precisan entre otros casos que para construir, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Marcelino Cruz García
Calle Roma Norte, Colonia Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México
Tel: 5296 0781

Tel: 5296 0781 ext. 1000
Página 4 de 12

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). --

En el presente caso de investigación, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc la existencia de un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano con un avance de obra de aproximadamente el 90%, llevando a cabo actividades de obra nueva como colocación de herrería y aplicación de aplanados en exteriores, asimismo se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-104-2015.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación HC/3/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO. Adicionalmente, se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 2,093.09 m², le corresponde superficie de desplante de 1,674.472 m², superficie máxima de construcción de 5,023.416 m², y área libre de 418.618 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de 112 viviendas en 3 niveles de altura. -----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que para el predio investigado se cuenta con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24278-181KADA12**, de fecha 05 de abril de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, **5 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de venta se permite el incremento de hasta un nivel, otorgándole al predio de mérito la zonificación **H/6/30** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 30% mínimo de área libre), y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 26 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se podrán edificar hasta 195 viviendas, con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), equivalente a \$ 682,513.50 MN, para el año 2012, en una **superficie máxima de construcción de 8,790.978 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----



Elaboración

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo PAOT-001-01
Calle Nueva Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C.P. 06703 Ciudad de México
Tel: 55 5700 1111

PAOT-2017-1729-SOT-723
Página 3 de 3

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Superficie de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
2,093.09 m ²	(superficie total del terreno por 0.30) = 627.927 m ² (2,093.09 m ²)(0.30)= 627.927 m²	(superficie total del terreno por 0.70) = 1,465.163 m ² (2,093.09 m ²)(0.70)= 1,465.163 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 8,790.978 m ² (1,465.163 m ²)(6 niveles permitidos)= 8,790.978 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 195.35) 195 viviendas en 6 niveles de altura

Adicionalmente, la citada Secretaría emitió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2326/2015, de fecha 23 de septiembre de 2015, mediante el cual emitió **dictamen técnico favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial para modificación del proyecto de obra nueva de **134 viviendas** en semisótano y 6 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 8,882.21 y bajo nivel de banquetta de 2,085.42 m². -----

De acuerdo con la documentación presentada por la propietaria del predio, al amparo del **Certificado folio 24278-181KADA12**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCUB-104-2015**, con vigencia del 23 de septiembre de 2015 al 23 de septiembre de 2018, para la construcción de **134 viviendas en 6 niveles**, en una **superficie total de construcción de 10,967.63 m²**, de los cuales **2,085.42 m² corresponden a 134 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, **área libre** de 697.27 m², equivalente al 33.31% de la superficie del predio (2,093.09 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
2,093.09 m ²	1,395.82 m ² 66.69%	697.27 m ² 33.31%	10,967.63 m ²	8,562.31 m ²	2,405.32 m ² (semisótano)	6 niveles, 134 viviendas

En razón de lo anterior, el proyecto constructivo que se ejecutó en el predio de mérito es coincidente con las densidades e intensidades permitidas por la Norma General de Ordenación número 1. -----

Por otra parte, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se desprende que el precio final de las viviendas ofertado en el mercado es mayor al precio máximo por vivienda que no deberá exceder los 30 VSMA (\$682,513.50 MN), para el ejercicio 2012, fecha de emisión del certificado, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
 Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 1112-2017
 Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
 C.P. 06700 Ciudad de México

Tel: 5254-7311 ext. 1141
 Fax: 5254-7311

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 19 de mayo de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal electrónico que publicitaba, entre otros, al proyecto investigado (<http://quierocasa.com.mx/desarrollo/Estrella>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un precio desde \$1, 297,552 (un millón doscientos noventa y siete mil quinientos cincuenta y dos pesos MX) hasta \$1, 647,613 (un millón seiscientos cuarenta y siete mil seiscientos trece pesos MX)**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Al respecto, quien se ostentó la propietaria del inmueble ubicado en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, ofreció como medio de prueba para acreditar el precio final de venta de las viviendas edificadas un contrato de promesa de compraventa, celebrado entre la propietaria y un comprador, en el que se señala en el apartado "DATOS DE LA OPERACIÓN DE COMPRA VENTA DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO" que el precio final de los departamentos es de \$ 869,230.78 (ochocientos sesenta y nueve mil doscientos treinta pesos con setenta y ocho centavos); precio que es acorde al máximo establecido por la citada Norma de 30 veces el salario mínimo anualizado (10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México equivalente a \$ 876,438.00 M.N. para el ejercicio fiscal 2017). -----

Así las cosas, al ofertar las viviendas en \$ 869,230.78 (ochocientos sesenta y nueve mil doscientos treinta pesos con setenta y ocho centavos), cumple con la Norma General de Ordenación número 26, toda vez que los precios de venta se ajustan al precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), equivalente a \$ 876,438.00 MN. -----

No obstante lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento normativo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-104-2015, coincida con lo ejecutado.-----

Adicionalmente, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín, 2021, Mayo
Calle Insurgentes Norte, Alcaldía Cuauhtémoc
C. P. 06700 Ciudad de México
p. 111111

Tel. 5599 9780 ext. 111111
Página 1 de 11

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

Lo anterior, sin perjuicio de las atribuciones de otras autoridades competentes para verificar que el desarrollo del proyecto y el precio final de venta de las viviendas se realicen en apego a las disposiciones jurídicas aplicables. -----

Construcción (demolición y excavación)

Durante el reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc la existencia de un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano con un avance de obra de aproximadamente el 90%, llevando a cabo actividades de obra nueva como colocación de herrería y aplicación de aplanados en exteriores, asimismo se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-104-2015, sin constatar actividades de demolición ni excavación.-----

No obstante lo anterior, se realizó un análisis multitemporal, identificando vistas a nivel de calle correspondientes a noviembre de 2016, en las que se aprecia que el inmueble objeto de investigación contaba con semisótano y un nivel de altura. -----

Así las cosas, durante el reconocimiento de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de demolición ni excavación. Refuerza lo anterior el estudio multitemporal del que se desprende que en el año 2016 el inmueble de mérito contaba con semisótano y un nivel de altura. -----

Resultado de la Investigación

1. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en **Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc**, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 6 niveles y semisótano con un avance de obra de aproximadamente el 90%, asimismo se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RCUB-104-2015. -----
2. Al predio objeto de investigación, le corresponde la **zonificación HC/3/20** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), adicionalmente se encuentra en un Área de Conservación Patrimonial. Al contar el predio de mérito con superficie de 2,093.09 m², le corresponde superficie de desplante de 1,674.472 m², superficie máxima de construcción de 5,023.416 m², y área libre de 418.618 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de 112 viviendas en 3 niveles de altura. -----
3. El predio investigado cuenta con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24278-181KADA12, de fecha 05 de abril de 2013**, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación Número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, asignándole la **zonificación directa H/5/20** (Habitacional, **5 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, y de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín, 12 de mayo de 2017
Buenos Aires, 12 de mayo de 2017
Ciudad de México, 12 de mayo de 2017
Pág. 1 de 1

Tel: 5629 0780 ext. 12-121
Pág. 1 de 1

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de venta se permite el incremento de hasta un nivel, otorgándole al predio de mérito la zonificación **H/6/30** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 30% mínimo de área libre. -----

4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió **dictamen técnico favorable** en materia estrictamente de conservación patrimonial para modificación del proyecto de obra nueva de **134 viviendas** en semisótano y 6 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 8,882.21 y bajo nivel de banqueteta de 2,085.42 m², por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2326/2015, de fecha 23 de septiembre de 2015. -----
5. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se desprende que se podrán edificar hasta **195 viviendas**, con una superficie de 45 m² por vivienda y **con un precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$682,513.50 MN, para el ejercicio fiscal 2012, en una **superficie máxima de construcción de 8,790.978 m².**-
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con la **Manifestación de Construcción Tipo “B” número RCUB-104-2015**, con vigencia del 23 de septiembre de 2015 al 23 de septiembre de 2018, para la construcción de **134 viviendas en 6 niveles**, en **superficie total de construcción de 10,967.63 m²**, de los cuales **2,405.32 m² corresponden a 134 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, superficie cuantificable de 8,562.31 m² y **área libre de 697.27 m²**, equivalente al 33.31% de la superficie del predio (2,093.09 m²). -----
7. Durante la investigación se tuvo un indicio de que las viviendas que se edifican, **incumplen con el precio final de venta máximo establecido en la Norma General de Ordenación número 26 (\$682,513.50)**, ofertando las mismas desde **\$1, 297,552 hasta \$1, 647,613**, derivado de la consulta a internet, no obstante la gerente de desarrollo regenerativo del inmueble ubicado en Calle Estrella número 40, Colonia Guerrero, Alcaldía Cuauhtémoc, mediante escrito de fecha 17 de agosto de 2017, ofreció como medio de prueba para acreditar el precio final de venta de las viviendas edificadas un contrato de promesa de compraventa, celebrados entre la propietaria y un comprador, en el que se señala en el apartado **“DATOS DE LA OPERACIÓN DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO”** que el costo final de los departamentos es de \$ 869,230.78 (ochocientos sesenta y nueve mil doscientos treinta pesos con setenta y ocho centavos); precio que es acorde al máximo establecido por la citada Norma de 30 veces el salario mínimo anualizado (10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México equivalente a \$ 967,542 M.N. para el ejercicio fiscal 2018).-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México, D.F., febrero
de 2018. Se Notifica Ciudad de México
C.P. 06700 Ciudad de México
Página 1

Por: [Firma] [Nombre]
Procurador

EXPEDIENTE: PAOT-2017-1729-SOT-723
Y acumulado PAOT-2017-3003-SOT-1221

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCUB-104-2015, coincida con lo ejecutado. -----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26. -----
10. Durante el reconocimiento de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de demolición ni excavación. Refuerza lo anterior el estudio multitemporal del que se desprende que en el año 2016 el inmueble de mérito contaba con semisótano y un nivel de altura. -----

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. -----

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MBG/SRM/FEM/VL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Módulo 1, 1º piso
Calle Roma Norte, Antara 447, Colonia Roma
06702, Ciudad de México
C.P. 06702

Tel: 5255-078 - Ext: 13421
Página 11 de 11