



EXPEDIENTE: PAOT-2017-491-SOT-201

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 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-2017-491-SOT-201, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de febrero de 2017 y ratificada mediante correo electrónico el 19 de mismo mes y año, a través de la cual 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución "(...) la posible (...) trasgresión al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en (...) Tlalpan (...) se prepara la construcción de un conjunto habitacional en los predios identificados con los números Mzn. (sic) 108 Lt. 1-A Ant. 780 L-16 (...) ubicados en la calle Alfredo V. Bonfil (...) colonia Miguel Hidalgo ampliación 2ª. Sección (...) Delegación Tlalpan (...) el número de viviendas sobrepasa lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (...) que considera a la zona (...) como habitacionalH (sic) 3 niveles máximo (...) porcentaje de área libre de 40 (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 23 de febrero de 2017, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de viviendas) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Alfredo V. Bonfil manzana 108, lote 1-A, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Delegación Tlalpan; el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día 02 de marzo de 2017. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de marzo de 2017: se constató la existencia de un predio delimitado por barda, identificando el letrero con los datos del Aviso de Obra número A-008/DOUL/62/16. Adicionalmente, al interior se llevaba a cabo el enrase de muros del segundo nivel.----

Requerimientos a las autoridades

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





EXPEDIENTE: PAOT-2017-491-SOT-201

Mediante llamada telefónica con personal adscrito al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se solicitó informara si la obra que se realiza en el predio de mérito es financiada por ese Instituto. Al respecto el Director de Asistencia Técnica del Instituto en mención, remitió archivos digitales que contienen el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-008/DOUL/62/16 y el Visto Bueno de Sustentabilidad y exención parcial de cajones de estacionamiento número SEDUVI7DGAU/23510/2015, DGAU/DOUL/VBSI-037/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015. -----

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De conformidad con el escrito de denuncia, la construcción motivo de investigación se ubica en Calle Alfredo V. Bonfil manzana 108, lote 1-A, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Delegación Tlalpan.

Al respecto, de la información proporcionada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, se constató que las actividades de construcción (obra nueva) se realizaban en el predio ubicado en Calle José Alejandro Durán y Villaseñor número 2, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Delegación Tlalpan, para efectos de la presente investigación se tendrá como domicilio el señalado en último término. -----

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: número de vivienda) 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 Delegación 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 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. -----

Adicionalmente, el artículo 62 fracción I del Reglamento en comento, establece que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar, para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México** de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular.-----

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. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle José Alejandro Durán y Villaseñor número 2, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Delegación Tlalpan le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de





EXPEDIENTE: PAOT-2017-491-SOT-201

construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 1,664.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 998.40 m², superficie máxima de construcción de 2,995.20 m², y área libre de 665.60 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 8 viviendas en 3 niveles de altura. -----

En el presente caso de investigación, de los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por barda, identificando el letrero con los datos del Aviso de Obra número A-008/DOUL/62/16. Adicionalmente, al interior se llevaba a cabo el enrase de muros del segundo nivel.-----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17655-151SAJO15**, de fecha 25 de marzo de 2015, 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/4/20** (Habitacional, 4 **niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), adicionalmente, se permite el incremento de un nivel de construcción para proyectos de vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, es decir **H/5/25** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), para lo que se tramitó el Visto Bueno de Sustentabilidad y exención parcial de cajones de estacionamiento número SEDUVI7DGAU/23510/2015, DGAU/DOUL/VBSI-037/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015 y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se podrán edificar hasta 139 viviendas con una superficie de 45 m² por vivienda o **79 viviendas**, con una superficie de 78.79 m² por vivienda con indivisos y **con un precio final de venta de hasta 19.14 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$489,768.12 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 5,515.99 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (25%)	Área de Desplante (75%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
1,664 m ²	(superficie total del terreno por 0.25) = 416 m ² (1,664 m ²)(0.25)= 416 m²	(superficie total del terreno por 0.75) = 1,248 m ² (1,664 m ²)(0.75)= 1,248 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 6,240 m ² (1,248 m ²)(5 niveles permitidos)= 6,240 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 138.66) 139 viviendas o (superficie máxima de construcción entre vivienda de 78.79 m ² = 79.19) 79 viviendas en 5 niveles de altura





EXPEDIENTE: PAOT-2017-491-SOT-201

De acuerdo con la documentación proporcionada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, al amparo del **Certificado folio 17655-151SAJO15**, y de conformidad con el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró el **Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-008/DOUL/62/16**, para la construcción de 70 viviendas en 5 niveles, en una superficie total de construcción de 5,515.99 m², para vivienda y estacionamiento descubierto consistente en 37 cajones de estacionamiento, área libre de 551.33 m², equivalente al 33.13% de la superficie del predio (1,664 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Cajones de estacionamiento	Niveles y número de viviendas
1,664 m ²	1,112.67 m ² 66.87%	551.33 m ² equivalente al 33.13%	5,515.99 m ²	37 cajones equivalente al 52.85 de la demanda total	5 niveles, 70 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y a la zonificación H/5/25, conforme a la Norma General de Ordenación número 26. -----

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", establece que la **Norma de Ordenación General Número 26** es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el Límite de la Ciudad de México y el límite del suelo urbano, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/4/20. Adicionalmente, se permite el incremento de un nivel de construcción para proyectos de vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, es decir H/5/25. -----

Adicionalmente, el acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 19 de agosto de 2013, establece que **se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes** que se presentan ante la Ventanilla Única de esa Secretaría, relativas a **cualquier acto administrativo** que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, **exceptuando** de los alcances del referido acuerdo a los trámites que realice el **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**. En este sentido, cabe señalar que el proyecto que se ejecuta en Calle José Alejandro Durán y Villaseñor número 2, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Delegación Tlalpan, cae en el supuesto indicado, toda vez que es financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2017-491-SOT-201

Así las cosas, el proyecto investigado es para realizar 70 viviendas en 5 niveles de altura, lo cual se apega a la zonificación H/5/25, **establecida por la Norma General de Ordenación número 26.**-----

Finalmente, al estar financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, no requiere de Registro de Manifestación de Construcción apegándose al 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 José Alejandro Durán y Villaseñor número 2, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Delegación Tlalpan**, le corresponde la **zonificación H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 1,664.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 998.40 m², superficie máxima de construcción de 2,995.20 m², y área libre de 665.60 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de **8 viviendas** en 3 niveles de altura. -----
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17655-151SAJO15**, de fecha 25 de marzo de 2015, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma de Ordenación General 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/4/20** (Habitacional, 4 **niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, se permite el incremento de un nivel de construcción para proyectos de vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, es decir **H/5/25** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), para lo que se tramitó el Visto Bueno de Sustentabilidad y exención parcial de cajones de estacionamiento número SEDUVI7DGAU/23510/2015, DGAU/DOUL/VBSI-037/2015, de fecha 11 de noviembre de 2015. -----
3. 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 podrán edificar hasta **79 viviendas**, con una superficie de 78.79 m² por vivienda con indivisos, en una **superficie máxima de construcción de 6,240.00 m².**-----
4. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por una barda, identificando





EXPEDIENTE: PAOT-2017-491-SOT-201

el letrero con los datos del Aviso de Obra número A-008/DOUL/62/16. Adicionalmente, al interior se llevaba a cabo el enrase de muros del segundo nivel. -----

5. El proyecto constructivo que se ejecuta en el predio de mérito, fue financiado por **el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, por lo que se exceptúa del acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma General de Ordenación 26.-----
6. Al amparo del Certificado folio 17655-151SAJO15, se registró el **Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-008/DOUL/62/16**, para la construcción de **70 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 5,515.99 m²**, **área libre de 551.33 m²**, equivalente al 33.13% de la superficie del predio (1,664.00 m²). -----
7. Las viviendas que se desarrollan en el predio de mérito tienen un precio final de venta de \$489,768.12 MXN, equivalente a 19.14 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), lo que se ajusta a los lineamientos de la Norma General de Ordenación número 26.-----

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 en 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.-----

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/MNS/EMVL



