



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-12-SOT-12, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 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 de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Ricardo Castro número 23, Colonia Peralvillo Delegación Cuauhtémoc.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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 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 y uso de suelo)

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 en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 28 de septiembre de 2008. -----





No obstante lo anterior, para el caso que nos ocupa es aplicable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, por lo que al predio de mérito le aplicaba la zonificación **HC4/25** (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre).-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio 34737 de fecha de expedición 8 de octubre de 2003, que le asigna la zonificación **HC4/25 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre)**; le corresponde la zonificación **H6/25 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción 25% mínimo de área libre)**, por la Norma de Ordenación General No.26 para impulsar y facilitar Vivienda de Interés Social y Popular, en donde el uso de suelo para **60 (SESENTA) VIVIENDAS**, en una superficie total de construcción de 3145.50m² aparece como **PERMITIDO**, deberá cumplir con el área libre de construcción que establece la zonificación de los programas delegacionales y con áreas permeable que establece la Norma 4.-----

De las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió oficio SEDUVI/DGAU/4269/2014 de fecha 6 de marzo de 2014 mediante el cual da validez y vigencia al Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Especifico y Factibilidades, en el que concluye "(...) *el Certificado ha sido ejercido durante y antes que feneciera su vigencia, es evidente que legalmente preserva y mantiene vigente sus efectos jurídicos y administrativos por haberse acreditado que ha observado la misma zonificación, la intensidad de construcción permitida, el mismo uso de suelo y la superficie solicitada para el inmueble y consignados en el certificado en estudio, aún y cuando la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito federal establezca que la vigencia sea de dos años(...)*" "(...) *por lo que atendiendo el principio administrativo, el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Especifico y Factibilidades folio número 34737 es administrativa y legalmente valido y vigente por acreditarse el ejercicio del derecho conferido(...)*"-----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado el día 7 de febrero de 2017, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio motivo de la denuncia se constató un inmueble de 6 niveles y 1 semisótano totalmente edificado y habitado.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación conformada por un cuerpo constructivo de 6 niveles, se apega a la zonificación que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio 34737 de fecha de expedición 8 de octubre de 2003, toda vez que se emitió aplicando la Norma de Ordenación General No. 26, vigente en ese momento -----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles y 1 semisótano totalmente edificado y habitado.-----





Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o administrador del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, en fecha 22 de febrero de 2017 mediante escrito presentado en esta Procuraduría, entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción RCUB-056-2014; 1/06/059/2014, para modificación con vigencia de 17 de junio de 2014 al 17 de junio de 2017.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y factibilidades folio 34737 Con fecha de expedición 8 de octubre de 2003.-----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 12921. -----
- Planos registrados ante la delegación Cuauhtémoc.-----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informar si cuenta con las documentales que acreditaron las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/524/2017 de fecha 13 de febrero de 2017, envió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:-----

- Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva destinado a uso Habitacional para 47 viviendas, con folio número 4045/2004, registro RCUB-139-2004; 1/06/204/2004, con vigencia del 7 de octubre de 2004 al 7 de octubre de 2007. -----
- Autorización de Prórroga de Manifestación de Construcción tipo B para 47 viviendas, con número de registro RCBU-0139-2004 con vigencia de 2 años del 07 de octubre de 2007 al 07 de octubre de 2009.-----
- Autorización de Prórroga de Manifestación de Construcción tipo B para 47 viviendas, con número de registro RCBU-0139-2004 con vigencia de 2 años del 08 de octubre de 2009 al 08 de octubre de 2011.-----
- Autorización de Prórroga de Manifestación de Construcción tipo B para 47 viviendas, con número de registro RCBU-0139-2004 con vigencia de 3 años del 07 de octubre de 2011 al 07 de octubre de 2014.-----
- Manifestación de Construcción tipo "B" para modificación con folio número 984/2014 registro RCUB-056-2014; 1/06/059/2014, con vigencia de 17 de junio de 2014 al 17 de junio de 2017.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio 34737 de fecha de expedición 8 de octubre de 2003, emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----





Expediente: PAOT-2017-IO-12-SOT-12

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 71844-181COGE10 de fecha de expedición 17 de diciembre de 2010 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Oficio de validez y vigencia de Certificado de Zonificación Para usos de Suelo Especifico y Factibilidades, con oficio SEDUVI/DGAU/4269/2014 de fecha 6 de marzo de 2014, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio número 1292/2013. -----
- Autorización de Uso y Ocupación 044/2014 folio 1213/2014 con fecha de 6 octubre. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble se edificó al amparo de la Manifestación de Construcción para obra nueva con folio número 4045/2004, registro RCUB-139-2004; 1/06/204/2004 y 3 prórrogas al 7 de octubre del 2014, para la edificación de **47 viviendas en 6 niveles Y 1 semisótano, con una superficie del predio de 699.00m², superficie de desplante de 440.76m², superficie total por construir de 3,232.39.22m², con una área libre de 256.83m² (36.82%).**-----

A si mismo cuenta con Manifestación de Construcción para modificación con folio 984/2014, registro RCUB-056-2014; 1/06/059/2014 para la edificación de 47 viviendas en 6 niveles y 1 semisótano, con una superficie del predio de 697.59m², superficie de desplante de 417.37m², superficie total por construir de, 2,942.88m², con una área libre de 280.22m² (40.2%).-----

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 Ricardo Castro número 23, Colonia Peralvillo, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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).-----
2. Cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Especifico y Factibilidades que le asigna la zonificación HC4/25 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre); le corresponde la zonificación H6/25 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción 25% mínimo de área libre), por aplicación de la Norma de Ordenación General No.26 con folio 34737, de fecha de expedición 8 de octubre de 2003. -----





3. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado, conformado por **6 niveles y 1 semisótano**.-----
4. La obra edificada se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción para obra nueva con folio número 4045/2004, registro RCUB-139-2004; 1/06/204/2004 y 3 prórrogas al 7 de octubre del 2014, para una construcción de 6 niveles y 47 viviendas con una superficie del predio de 699.00m², superficie de desplante de 440.76m², superficie total por construir de 3,232.39.22m², con una área libre de 256.83m² (36.82%).-----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, **emitió Autorización de Uso y Ocupación**, en fecha 6 de octubre del 2014, con Manifestación de Construcción folio 984/2014 expedida el 17 de junio de 2014, aviso de terminación de obra de **modificación**.-----

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, 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.-----

EMIG/OP/RGPP

