CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2014-1961-SOT-863

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 14 MAR 2016 ----------

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-2014-1961-SOT-863, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de agosto de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) la construcción de unos edificios sin contar con los permisos correspondientes (...) [en] una colonia donde predomina la construcción de casas unifamiliares y residenciales (...)", en la Calle Castor números 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 03 de noviembre de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y falta de autorizaciones) por las actividades que se realizan en Calle Castor números 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha 26 de enero de 2015.----------

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 inmueble de mérito, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de agosto de 2014: se observó un predio delimitado por tapiales de madera, sobre los cuales se encontró el letrero con los datos de la manifestación de construcción folio RCOB-37-2012, para el predio ubicado en Calle Castor número 41; al interior se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el armado de cimentación.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de septiembre de 2015: se observaron 2 cuerpos constructivos, el primero de 5 niveles de altura totalmente edificado, ostentando el letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción folio RCOB-37-2012, para el predio ubicado en Castor número 41; el segundo con 2 niveles de altura y preparación para un nivel adicional, constatando las actividades de construcción consistentes en el armado y cimbrado de trabes y castillos, ostentando el

letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción folio RCOB-40-2012, para el predio ubicado en Castor número 43.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 24 de febrero de 2016: se observaron 2 cuerpos constructivos, totalmente edificados, cada uno de 5 niveles de altura, marcados con los números 41 y 43, ostentando letreros de obra con los datos de la manifestación de construcción RCOB-37-2012 y RCOB-40-2012, respectivamente.----------

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 fecha 17 de febrero de 2015, una persona que se ostentó como apoderado legal de los predios investigados ofreció copia simple de diversa documentación entre las que se encuentran: --------

Para el predio ubicado en Calle Castor número 41: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción número RCOB-37-2012.----------
- Prorroga de Registro de Manifestación de Construcción folio OB/1152/2014. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio VU/1704.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35149-181AGTA11, de fecha 09 de agosto de 2011.----------
- Planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02 y A-03.----------
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.----------

Para el predio ubicado en Calle Castor número 43: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción número RCOB-40-2012.----------
- Prorroga de Registro de Manifestación de Construcción folio OB/1153/2014. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio VU/1702.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35147-181AGTA11, de fecha 09 de agosto de 2011.----------
- Planos arquitectónicos identificados con las claves A-02 y 2 sin poder identificar la clave.----------
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.----------

EXPEDIENTE: PAOT-2014-1961-SOT-863

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 Delegación Coyoacán*.- (of. PAOT-05-300/300-722-2015, de fecha 13 de febrero de 2015) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo y Memoria descriptiva del proyecto. Mediante oficio DDU/713/15, de fecha 27 de febrero de 2015, remitió copia simple de la documentación solicitada. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-212-2016, de fecha 12 de enero de 2016, se solicitó permitir la consulta de los expedientes formados en esa Dirección General, misma que se llevó a cabo el 18 de febrero del año en curso obteniendo fotografías de las siguientes documentales: ----------

Para el predio ubicado en Calle Castor número 41: ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RCOB-37-2012. ----------
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio VU/1704. ----------
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35149-181AGTA11. ----------
4. Corrida Financiera. ----------
5. Constancia de Reducciones Fiscales número 101/1007. ----------
6. Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/156405/2011. ----------
7. Aprobación de Proyecto de Sistema Alternativo folio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1015469/2012. ----------

Para el predio ubicado en Calle Castor número 43. ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/40/2012. ----------
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35147-181AGTA11. ----------
3. Constancia de Reducciones Fiscales con número de oficio 101/1008. ----------
4. Dictamen de Factibilidad de Servicios folio DESU/156408/2011. ----------
5. Aprobación de Proyecto de Sistema Alternativo folio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-10156467/2012. ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda e la Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-723-2015 de fecha 13 de febrero de 2015) informar si para el predio ubicado en Calle Castor número 41, emitió Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se acredite la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo y de las documentales presentadas para su obtención. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/6381/2015, de fecha 23 de febrero de 2015, remitió copia certificada del expediente formado con motivo de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35149-181AGTA11, expedido el 09 de agosto de 2011, informando que en dicho expediente no obra corrida financiera. ----------

A la *Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-724-2015 de fecha 13 de febrero de 2015) informar si ha emitido dictamen de factibilidad de servicios. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1013760/2015, de fecha 12 de marzo de 2015 informó que para el predio de Castor número 41, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos mediante oficio DESU-1028739/2013, F-542/2013, **para una vivienda**.----------

A la *Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México*.- (of. PAOT-05-300/300-725-2015 de fecha 13 de febrero de 2015) informar si cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para el predio ubicado en Calle Castor número 41. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/002416/2015, de fecha 10 de marzo de 2015, informó que no obra antecedente en materia de impacto ambiental para el predio en comento.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-244-2015, de fecha 17 de marzo de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico el 20 de mismo mes y año.----------

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 d 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. ----------

La Ley de Desarrollo Urbano referida dispone en su artículo 89 que, entre otros, los **certificados** y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por **error**, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, **promoverá el procedimiento de lesividad** ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. ----------

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares,** como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión**

del trámite se detecte falsedad, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

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. ----------

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa para la Ciudad de México. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

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; (...)

XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". --------

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 Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

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

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* (...)". --

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de** oportunidad o **interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. ----------

En todo caso, de conformidad con el artículo 248 fracciones VI y VII del mismo ordenamiento, una de las sanciones por infracciones a este Reglamento es la revocación y la nulidad. ----------

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, a los predios ubicados en Calle Castor números 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán les corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m^2 de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.----------

Al respecto, el predio ubicado en **Castor número 41**, cuenta con una superficie de 200 m^2 (de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción), por lo que le corresponde una superficie de desplante de 120 m^2, superficie máxima de construcción de 360 m^2, y un área libre de 80 m^2, equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 1 vivienda en 3 niveles de altura. ----------

En el mismo orden de ideas, el predio ubicado en **Castor número 43**, cuenta con una superficie de 200 m^2 (de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción), por lo que le corresponde una superficie de desplante de 120 m^2, superficie máxima de construcción de 360 m^2, y un área libre de 80 m^2, equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 1 vivienda 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 2 cuerpos constructivos de 5 niveles cada uno, mismos que se encuentran totalmente edificados. ----------

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio ubicado en **Calle Castor número 41** el **Certificado** Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 35149-181AGTA11,** de fecha 09 de agosto de 2011, 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/6/20** (Habitacional, 6 **niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). ----------

Asimismo expidió, para el predio ubicado en **Calle Castor número 43**, el **Certificado** Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 35147-181AGTA11,** de fecha 09 de agosto 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/6/20** (Habitacional, 6 **niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). ----------

Adicionalmente, en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, en los predios referidos se podrán edificar hasta **21 viviendas**, **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a $709,122.00 MN, en una **superficie máxima de construcción** de **960 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
200 m^2	(superficie total del terreno por 0.20) = 40 m^2 (200.00 m^2)(0.20)= **40 m^2**	(superficie total del terreno por 0.80) = 160 m^2 (200.00 m^2)(0.80)= **160 m^2**	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 960 m^2 (160 m^2)(6 niveles permitidos)= **960 m^2**	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m^2 = 21.33) **21 viviendas** en 6 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al amparo del **Certificado folio 35149-181AGTA11**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para el predio ubicado en **Calle Castor número 41** se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB-37-2012 y registro RCOB-37-2012**, con vigencia del 30 de mayo de 2012 al 30 de mayo

de 2014 y prorroga con folio OB/1152/2014 con vigencia del 30 de mayo de 2014 al 30 de mayo de 2016, para la construcción de **8 viviendas en 5 niveles,** en una **superficie total de construcción de 718.10 m²**, un **área libre** de 50.04 m², equivalente al 25.02% de la superficie del predio (200.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
200.00 m^2	149.60 m^2 74.98%	50.04 m^2 equivalente al 25.02%	718.10 m^2	718.10 m^2	0.00 m^2	5 niveles, 8 viviendas

Adicionalmente, de conformidad con la documentación proporcionada por los desarrolladores, al amparo del **Certificado folio 35147-181AGTA11**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para el predio ubicado en **Calle Castor número 43** se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB-40-2012 y registro RCOB-40-2012**, con vigencia del 31 de mayo de 2012 al 31 de mayo de 2014 y prorroga con folio OB/1153/2014 con vigencia del 31 de mayo de 2014 al 31 de mayo de 2016, para la construcción de **8 viviendas en 5 niveles,** en una **superficie total de construcción de 718.10 m²**, un **área libre** de 50.04 m², equivalente al 25.02% de la superficie del predio (200.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
200.00 m^2	149.60 m^2 74.98%	50.04 m^2 equivalente al 25.02%	718.10 m^2	718.10 m^2	0.00 m^2	5 niveles, 8 viviendas

Sin embargo, del análisis realizado a la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el citado Certificado de Uso del Suelo se encuentra indebidamente emitido. ----------

Esto es así, toda vez que no cumple con los requisitos de expedición de la citada Norma. ----------

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 del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", establece que: ----------

> "(...) *El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma* (...)". ----------

Complementariamente, el "**Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26** para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de septiembre de 2010, dispone que: ----------

"(...) ***TERCERO.*** *En todos los proyectos se deberá:*

I. (...)

II. *Presentar original y copia de la corrida financiera correspondiente para su cotejo, al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (...)".* ----

En este sentido, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la expedición del Certificado folio 35149-181AGTA11, correspondiente al predio ubicado en Calle Castor número 41, el promotor no presentó el documento denominado Corrida Financiera, requisito indispensable para su expedición. ----------

Ahora bien, para el predio ubicado en Calle Castor número 43, no se cuenta con información respecto a si fue presentada la corrida financiera para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35147-181AGTA11, sin embargo, debió de haberse presentado a efecto de cumplir con la citada Norma. ----------

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 08 de diciembre de 2015, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente a los desarrollos constructivos, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal electrónico que publicitaba, entre otros, a los proyectos investigados (http://www.inmuebles24.com/propiedades/departamento-castores-prado-coyoacan-51113876.html?trv_cid=57964f0786ce278a7a5761afaadbb7396f59d7f0&utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=DF), constatándose imágenes concernientes a los desarrollos, en donde se ofertaba la venta de departamentos de los mismos, **a un costo de $1,955,000.00 (un millón novecientos cincuenta y cinco mil pesos M.N.)**. 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. ----------

Adicionalmente, se realizaron diversas llamadas telefónicas a los números obtenidos de la consulta a la página de internet referida en el párrafo que antecede, sin poder establecer comunicación alguna, toda vez que nadie contestó.----------

En este sentido, de las pruebas referidas y adminiculadas en los párrafos anteriores, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que las viviendas que se edifican en los predios ubicados en **Calle Castor números 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26** ($709,122); adicionalmente, no fue presentada la corrida financiera para la expedición del **Certificado folio 35149-181AGTA11,** requisito indispensable para su expedición; por lo que, atendiendo a lo establecido por la Norma General de Ordenación número 26, y de conformidad con los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1°, del Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, **al no cumplirse con el precio final de venta de las viviendas**, **es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma**, como lo son los Certificado Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 35149-181AGTA11 y 35147-181AGTA11 y de los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva números RCOB-37-2012 y RCOB-40-2012. ----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias a efecto de revocar los **Certificados** Únicos de Zonificación de Uso del Suelo **folio 35149-181AGTA11 y 35147-181AGTA11**, expedidos para los predios ubicados en Calle Castor número 41 y Calle Castor número 43, respectivamente. ----------

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, autoridad competente en materia de construcción, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" números RCOB-37-2012 y RCOB-40-2012, para los predios ubicados en Calle Castor número 41 y Calle Castor número 43, respectivamente, así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción y verificar el precio final de venta de los departamentos conforme a la Norma General de Ordenación número 26, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes en el ámbito de su competencia.----------

Así mismo, 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 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. ----------

Factibilidad de Servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. ----------

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del

uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. ----------

De la consulta realizada a los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación, se obtuvieron diversas documentales entre las que se desprenden los Dictámenes de Factibilidad de Servicios folios DESU/156405/2011 y DESU//156408/2011 para los predios ubicados en Calle Castor números 41 y 43, respectivamente, emitidos por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México donde se asentó lo siguiente: ----------

Agua Potable: ----------

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, siempre y cuando se acepten las condicionantes y tipo de servicio que se proporciona en la zona, así como la toma domiciliaria existente en el predio de 13 mm de diámetro, la cual no podrá ampliar su diámetro, debido a que el suministro se encuentra muy comprometido con la población actual.----------

Drenaje: ----------

1. Es factible proporcionar el servicio, observando una atarjea de 0.38 m de diámetro a una profundidad de 2.40 m y a una distancia de 5.00 m del parámetro operando en forma adecuada.-

Obligaciones técnicas: ----------

1. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, cuyo proyecto deberá ser aprobado por esa Entidad.----------

Así las cosas, mediante los oficios GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1015469/2012 Y GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1015467/2012, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México aprobó los Proyectos de Sistemas Alternativos para los predios ubicados en Calle Castor número 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán, respectivamente. ----------

Resultado de la Investigación

1. A los predio ubicados en **Calle Castor números 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán**, les 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). Adicionalmente, al contar dichos predios con una superficie de 200.00 m² (según Registro de Manifestación de Construcción), le corresponde una superficie de desplante de 120.00 m², **superficie máxima de construcción de 360.00 m²**, y un área libre de 80.00 m², equivalente al 40% de la superficie de los predios, para la edificación de **1 vivienda** en 3 niveles en cada predio. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 2 cuerpos constructivos de 5 niveles de altura totalmente edificados. ----------

3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para los predios ubicados en Calle Castor número 41 y Castor número 43 los **Certificados** Únicos de Zonificación de Uso del Suelo **folios 35149-181AGTA11 y 35147-181AGTA11,** de fecha 09 de agosto de 2011, respectivamente, los cuales certifican que a los predios en mención les 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, correspondiéndoles la **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 **niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). ----------

4. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, en cada predio se podrán edificar hasta **21 viviendas**, con una superficie de 45 m² y **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a $709,122.00 MN, en una **superficie máxima de construcción** de **960.00 m²**.----------

5. Al amparo de los Certificados folios 35149-181AGTA11 y 35147-181AGTA11, la desarrolladora registró para los predios ubicados en Calle Castor número 41 y Castor número 43, las **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva números RCOB-37-2012 y RCOB-40-2012**, con vigencia del 30 de mayo de 2012 al 30 de mayo de 2014 y **Prorrogas folios OB/1152/2014 y OB/1153/2014** con vigencia del 31 de mayo de 2014 al 31 de mayo de 2016, para la construcción de **8 viviendas en 5 niveles,** en una **superficie total de construcción de 718.10 m²**, un **área libre** de 50.04 m², equivalente al 25.02% de la superficie del predio (200.00 m²). ----------

6. De las pruebas adminiculadas recabadas en la presente investigación, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que existe convicción de que las viviendas que se edifican, **incumplen con el precio final de venta máximo establecido en la Norma General de Ordenación número 26 ($709,122)**, ofertando las mismas en **$1,955,00.00 M.N.** Así mismo, para la expedición del **Certificado folio 35149-181AGTA11** no fue presentada la corrida financiera, requisito indispensable para su emisión. ----------

7. En virtud de los hechos constatados y de las disposiciones normativas contenidas en la Norma General de Ordenación número 26, así como los artículos 3 fracción XXI, 43, 47 y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1°, del Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, se desprende que es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma, como lo son los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 35149-181AGTA11 y 35147-181AGTA11 y los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva números RCOB-37-2012 y RCOB-40-2012, así como sus prórrogas. ----------

8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar la acción legal tendiente a nulificar los **Certificados** Únicos de Zonificación de Uso del Suelo **folios 35149-181AGTA11 y 35147-181AGTA11,** en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26; así como la falta de corrida financiera para la expedición del Certificado folio 35149-181AGTA11. ----------

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Coyoacán, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar los Registros de Manifestación de Construcción Tipo "B" números RCOB-37-2012 y RCOB-40-2012, así como sus prórrogas, así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción y verificar el precio final de venta de los departamentos conforme a la Norma General de Ordenación número 26, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes en el ámbito de su competencia. ----------

10. 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 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes. ----------

11. Se contó con los Dictámenes de Factibilidad de Servicios folios DESU/156405/2011 y DESU//156408/2011 para los predios ubicados en Calle Castor números 41 y 43, respectivamente.----------

12. Se cuenta con aprobación de los Proyectos de Sistemas Alternativos bajo los números de oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1015469/2012 y GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1015467/2012, para los predios referidos. ----------

13. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real de los inmuebles ubicados en Calle Castor números 41 y 43, Colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán, con número de cuenta catastral 060-641-14 y 060-641-15. Procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso. ----------

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. ----------

EXPEDIENTE: PAOT-2014-1961-SOT-863

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; así como a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y el Comercio, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JEL/N/MPB/EMVL