

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-89-SOT-81, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 19 de junio de 2017, firmado por el titular de esta Entidad, se inició la investigación de oficio por parte de esta unidad administrativa, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Canal del Norte número 476, Colonia 5º Tramo de 20 de Noviembre, Delegación Venustiano Carranza.

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

En atención a lo instruido en el numerales SEGUNDO 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 la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de julio de 2017: se observó un predio delimitado por barda perimetral y tapias de madera, al interior se desplantan diversos cuerpos constructivos conformados por semisótano y 5 niveles de altura, identificando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RVC/C/02/15/ON. Por otra parte, una persona que se ostentó como asesor de ventas manifestó que los departamentos que se edifican tienen un precio que va desde \$1, 250,000.00 hasta \$1, 800,000.00.

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 Venustiano Carranza.- (of. PAOT-05-300/300-5967-2017, de fecha 10 de julio de 2017) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo, Memoria descriptiva del proyecto, Dictamen de Impacto Urbano y Autorización en materia de Impacto Ambiental. Mediante oficio DGODU/DDU/494/2017, de fecha 18 de julio de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano remitió copia simple de la documentación solicitada.



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza.- (of. PAOT-05-300/300-5968-2017, de fecha 10 de julio de 2017) 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, y de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-5970-2017 de fecha 10 de julio de 2017) informar si emitió algún Certificado de Uso en cualquiera de sus modalidades con aplicación de la Norma General de Ordenación 26, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo así como de la corrida financiera correspondiente. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/4931/2017 de fecha 17 de julio de 2017, solicitó copia del Certificado de interés, a efecto de estar en posibilidades de atender la solicitud realizada. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-5969-2017 de fecha 10 de julio de 2017) realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) toda vez que le aplica la Norma General de Ordenación 26 y el precio final de venta de los departamentos se deberá apegar a lo establecido en la misma, en su caso, imponer las medidas cautelares y sanciones que sean procedentes. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6783/2017, de fecha 04 de agosto de 2017, informó que se ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0852/2017, en el predio de mérito.-----

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



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 2 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

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. -----

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



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 3 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

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 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 (...)" --

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de enero de 2005, al predio ubicado en Avenida Canal del Norte número 476, Colonia 5to Tramo de 20 de Noviembre, Delegación Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, por encontrarse dentro del tramo comprendido de Avenida Congreso de la Unión a Avenida Río Consulado le aplica la Norma de Vialidad Canal del Norte Tramo f-g, que le asigna al predio en comento la zonificación HO/3/30 (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con superficie de 6,423.31 m², le corresponde superficie de desplante de 4,496.31 m², superficie máxima de construcción de 13,488.95 m², y área libre de 1,926.99 m², equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de hasta 300 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 diversos inmuebles conformados por semisótano y 5 niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente el 80% y el 90%, identificando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RVC/C/02/15/ON. -----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 4 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que 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 el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13258-181BLLE12**, de fecha 24 de mayo de 2012, 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, al contar el predio de mérito con zonificación **H/5/20** (Habitacional, **5 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre), 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 **571 viviendas**, con un **precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado** (actualmente 10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México) lo que equivale a **\$ 876,438 MN**, en una **superficie máxima de construcción de 25,693.24 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Superficie de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
6,423.31 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 1,284.662 m ² (6,423.31 m ²)(0.20)= 1,284.662 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 5,138.648 m ² (6,423.31 m ²)(0.80)= 5,138.648 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 25,693.24 m ² (5,138.648 m ²)(5 niveles permitidos)= 25,693.24 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 570.96) 571 viviendas en 5 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, al amparo del **Certificado folio 13258-181BLLE12**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "C" número RVC/C/02/15/ON**, con vigencia del 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, para la construcción de **342 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 28,484.92 m²**, de los cuales **6,423.31 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, área libre de 2,054.50 m², equivalente al 31.99% de la superficie del predio (6,423.31 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
6,423.31 m ²	4,368.81 m ² 68.01%	2,054.50 m ² equivalente al 31.99%	28,484.92 m ²	22,061.61 m ²	6,423.31 m ² (semisótano)	5 niveles, 342 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/6/20, 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: -----

“(...) 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 de la Ciudad de México 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, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades con aplicación de la Norma General de Ordenación 26, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo así como de la corrida financiera correspondiente, sin que a la fecha de emisión de la presente se haya otorgado dicha información. -----

Adicionalmente, se cuenta con elementos de convicción de que el precio final de venta es mayor al máximo permitido por la norma. -----

Al respecto, 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, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 6 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

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 25 de enero de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, asentando entre otras cosas, que se oferta la venta de departamentos investigados, **desde \$ 1,250,000 (un millón doscientos cincuenta mil pesos M.N.) hasta \$ 1,800,000 (un millón ochocientos mil 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.

En suma, de las pruebas referidas y adminiculadas en los párrafos anteriores, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que existe convicción de que las viviendas que se edifican en el predio ubicado en **Avenida Canal del Norte número 476, Colonia 5to Tramo de 20 de Noviembre, Delegación Venustiano Carranza, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26 (\$876,438).** -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, 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, y de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, en consecuencia, corresponde a esa Dirección General substanciar el procedimiento solicitado por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-5968-2017. -----

Por otra parte, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0852/2017, incoado al predio de mérito, en específico 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. -----

Impacto urbano e impacto ambiental

El artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, adicionalmente, establece que de los proyectos mencionados, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos.-----

Asimismo, la Norma de Ordenación General número 19, Estudio de Impacto Urbano, establece que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción.-----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 7 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

Adicionalmente, el citado Reglamento establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México o Delegación en su caso.-----

Ahora bien en el caso que nos ocupa, se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con número de expediente SEDUVI/DGAU/18117/2013, número de folio DGAU.13/DEIU/068/2013 de fecha 30 de septiembre de 2013, emitido para el proyecto de construcción de 343 viviendas denominado "CANAL DEL NORTE", donde se asentó superficie del predio: 6,423.31 m²; superficie de desplante: 4,368.81 m² equivalente al 68.01%; área libre: 2,054.50 m² equivalente al 31.99%; niveles sobre nivel de banquetta: 5 y superficie de construcción sobre nivel de banquetta: 22,061.61 m².-----

Asimismo, en el expediente en el que se actúa, se cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012694/2015, de fecha 16 de octubre de 2015, donde se otorga la autorización condicionada en materia de Impacto Ambiental, para llevar a cabo el proyecto denominado "Conjunto Canal del Norte 476", donde se asentó área total de 6,423.31 m²; área de desplante 4,368.81 m² equivalente al 68.01%; área libre 2,054.50 m² y superficie de construcción sobre nivel de banquetta 28,484.92 m².-----

En razón de lo anterior, los datos del proyecto constructivo asentados en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio DGAU.13/DEIU/068/2013 y en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012694/2015, coinciden con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 0002/204.-----

En conclusión, los datos del proyecto constructivo asentados en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio DGAU.14/DEIU/061/2014 y en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014, coinciden con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RVC/C/02/15/ON.-----

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 **Avenida Canal del Norte número 476, Colonia 5to Tramo de 20 de Noviembre, Delegación Venustiano Carranza**, le corresponde la **zonificación HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, por encontrarse dentro del tramo comprendido de Avenida Congreso de la Unión a Avenida Río Consulado le aplica la Norma de Vialidad Canal del Norte Tramo f-g, que le asigna al predio en comento la **zonificación HO/3/30** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 6,423.31 m², le corresponde superficie de desplante de 4,496.31



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

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 8 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

m², **superficie máxima de construcción** de 13,488.95 m², y área libre de 1,926.99 m², equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de hasta 300 viviendas en 3 niveles de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de diversos inmuebles conformados por semisótano y 5 niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente el 80% y el 90%, identificando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RVC/C/02/15/ON. --
3. 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 13258-181BLLE12**, de fecha 24 de mayo de 2012, 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)**. -----
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)"**, se desprende que se podrán edificar hasta **571 viviendas, con un precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado** (actualmente 10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México) lo que equivale a **\$ 876,438 MN**, en una **superficie máxima de construcción de 25,693.24 m²**.---
5. 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 (\$876,438)**, ofertando las mismas desde los **\$ 1,250,000 MX hasta \$ 1,800,000 MX**. -----
6. Al amparo del Certificado folio 13258-181BLLE12, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "C" número RVC/C/02/15/ON**, con vigencia del 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, para la construcción de **342 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 28,484.92 m²**, de los cuales **6,423.31 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, **área libre de 2,054.50 m²**, equivalente al 31.99% de la superficie del predio (6,423.31 m²). -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, al ser la autoridad competente en materia de construcción, 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, y de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, en consecuencia, corresponde a esa Dirección General



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

Medellín 202. Piso 5,
Col Roma Norte, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 9 de 10

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-89-SOT-81

substanciar el procedimiento solicitado por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-5968-2017.-----

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0852/2017, incoado al predio de mérito, en específico 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. -----
9. Para las actividades de construcción se contó con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo folio DGAU.14/DEIU/061/2014 y Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/006030/2014, documentales que coinciden con lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número RVC/C/02/15/ON. -----

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 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos 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/MBC/SRM/EDM/L



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 10 de 10