



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 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-2015-2316-SOT-915, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de agosto de 2015, 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 que "(...) se están llevando a cabo trabajos de construcción de varias torres que albergaran un conjunto habitacional de departamentos, actualmente van en el 2° nivel y no existe alguna manifestación de construcción visible (...) se contempla el probable derribo de los diversos individuos arbóreos que se encuentran sobre Calzada de los Misterios ya que se presume que la entrada del estacionamiento será por esta vía (...) en el inmueble ubicado en Calle Escuela Industrial número 282, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Escuela Industrial número 282, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en misma fecha.-----

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 los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de agosto de 2015: se observó un predio delimitado por tapias metálicas, al interior se encontró un cuerpo constructivo consistente en sótano y 2 niveles de altura, con preparación para un nivel adicional, asimismo se constató el letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción número RGMB-0024-2013, sin apreciar la existencia de árboles o indicios de derribo (esquilmos o tocones). -----

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de marzo de 2016: se observó un predio delimitado por tapias metálicas, sobre los cuales se encontraron sellos de suspensión de trabajos, sin constatar actividades de construcción únicamente se apreció la existencia de un cuerpo constructivo que cuenta con sótano y 2 niveles de altura, al exterior del predio sobre Avenida Misterios se encontraron árboles en pie sin apreciar tocones o derribo de los mismos. -----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Dr. [Nombre]
Calle Escuela Industrial número 282
Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero
C.P. 06702, Ciudad de México

TEL: 55 56 24 11 11
CALLE ESCUELA INDUSTRIAL 282
COLONIA INDUSTRIAL, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO, CDMX



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 escrito de fecha 01 de septiembre de 2015, una persona que se ostentó como representante legal de la propietaria del predio, remitió copia simple de diversa documentación. -----

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 Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-5296-2015 de fecha 22 de septiembre de 2015) remitir copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo, proyecto de protección a colindancias y Memoria descriptiva del proyecto. Mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3973/2015, de fecha 01 de octubre de 2015, remitió copia simple de las documentales solicitadas. -----

A la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero.- (ofs. PAOT-05-300/300-5295-2015 de fecha 22 de septiembre y PAOT-05-300/300-7361-205 de fecha 18 de diciembre, ambos de 2015) informar si cuenta con el oficio DMU/AUTO/021/15 de fecha 04 de julio de 2015 respecto a derribo de arbolado, en su caso, remitir copia de los dictámenes correspondientes e informar lo relativo a la restitución. -

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.- (ofs. PAOT-05-300/300-2152-2016 de fecha 10 de marzo de 2016) informar el objeto y alcance de la visita realizada al predio de mérito, así como si ha emitido la resolución administrativa. Mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/235/2016, de fecha 22 de marzo de 2016, informó que en fecha 07 de agosto de 2015, llevó a cabo la visita de verificación en materia de construcción y edificación al inmueble de referencia bajo el número de expediente SV/INVEA/141/2015, ordenando la suspensión de trabajos, dicha suspensión impera al día de hoy. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-1576-2016 de fecha 24 de febrero de 2016) informar si el particular presentó corrida financiera al ingresar la solicitud para el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22035-181GEJO12, de ser el caso remitir copia del expediente formado con motivo de la emisión del certificado e informar si emitió Visto Bueno del Cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad para la aplicación de la Norma General de Ordenación 26. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/7769/2016, de fecha 11 de abril de 2016, remitió copia simple del expediente formado con motivo de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22035-181GEJO12, de fecha 03 de julio de 2012, entre las que se encontró la corrida financiera correspondiente, asimismo informó que una vez que cuente con la documentación relativa al Visto Bueno del Cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad, remitirá copia de la misma. -----





Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5868-2015 de fecha 13 de octubre 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 15 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 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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2316-SOT-915

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

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

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

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

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

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

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

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la 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 (...)". -----

SECRETARÍA DE
GOBIERNO
CIUDAD DE MÉXICO

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 200, Piso 8,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06702 Ciudad de México,
México

Tel. (55) 5715000 Ext. 13001
Fax (55) 5715000

EXPEDIENTE: PAOT-2015-2316-SOT-915

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 12 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Escuela Industrial número 282, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HM/4/20/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad A: 1 vivienda cada 33.00 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 1,031.74 m² de conformidad con la escritura pública número 69,397, le corresponde una superficie de desplante de 825.392 m², superficie máxima de construcción de 3,301.568 m², y área libre de 206.348 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de 31 viviendas en 4 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 cuerpo constructivo conformado por sótano y 2 niveles de altura con preparación para un nivel adicional, asimismo se encontraron colocados sellos de suspensión de trabajos por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, sin constatar actividades de construcción. -----

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 22035-181GEJO12**, de fecha 03 de julio 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/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, en caso de cumplir con la incorporación de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** de la Norma General de Ordenación número 26, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/8/30** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 30% 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 **128 viviendas**, en una **superficie máxima de construcción de 5,777.744 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente:-

Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2316-SOT-915

1,031.74 m ²	(superficie total del terreno por 0.30) = 309.522 m ² (1,031.74 m ²)(0.30)= 309.522 m²	(superficie total del terreno por 0.70) = 722.218 m ² (1,031.74 m ²)(0.70)= 722.218 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 5,777.744 m ² (722.218 m ²)(8 niveles permitidos)= 5.777.744 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45.00 m ² = 128.39) 128 viviendas en 8 niveles de altura
-------------------------	--	--	---	--

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, al amparo del **Certificado folio 22035-181GEJO12**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FGMB-0024-06-13 y registro RGMB-0024-2013**, con vigencia del 28 de junio de 2013 al 28 de junio de 2016, para la construcción de **92 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 7,481.50 m²**, de los cuales **1,782.90 m² (según el Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FGMB-0024-06-13 y registro RGMB-0024-2013)** y **1,736.86 m² (según la memoria descriptiva)** corresponden a **93 cajones de estacionamiento en 2 sótanos y semisótano**, un **área libre de 313.66 m²**, equivalente al 30.40% de la superficie del predio (1,031.74 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
1,031.74 m ²	718.08 m ² 69.60%	313.66 m ² equivalente al 30.40%	7,481.50 m ²	5,744.64 m ² y 1,736.86 m ²	8 niveles y 92 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinada por la Norma General de Ordenación número 1. -----

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 segundo territorio es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20. -----

Adicionalmente, 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, 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 y de las documentales enviadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, **para la expedición del Certificado folio 22035-181GEJO12, correspondiente al predio de mérito, el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, la cual refiere que **el precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA** manifestando un predio final de venta por departamento de \$682,000.00 MN, para el ejercicio 2012, fecha de presentación de la corrida financiera, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios. -----

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 24 de febrero y 26 de abril, ambos de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, sin poder identificar publicidad u ofertas de venta de las viviendas que se edifican en el predio de mérito. -----

En todo caso, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a lo registrado y a las restricciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22035-181GEJO12, de fecha 03 de julio de 2012, en específico que cuente con Visto Bueno de Criterios de Sustentabilidad para la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 27, 70 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, substanciar el procedimiento incoado al predio de mérito, con número de expediente SV/INVEA/141/2015, emitiendo la resolución que



conforme a derecho proceda, así como verificar el precio final de venta de los departamentos conforme a la Norma General de Ordenación número 26. -----

Una vez que las viviendas investigadas sean ofertadas en el mercado, el precio final de ventas deberá ajustarse a lo establecido en la Norma General de Ordenación 26. -----

Ambiental (derribo de arbolado)

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, en sus artículos 118 y 119, dispone que el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, por lo cual se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la misma Delegación en el que se avale la factibilidad del derribo. -----

Por su parte, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2012, vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Delegación correspondiente. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados no se constató la existencia de árboles, tocones o esquilmos al interior del predio, no obstante hay varios árboles ubicados al exterior del predio investigado, sobre Avenida Misterios. -----

Adicionalmente, el representante legal del propietario del predio presentó como medio de prueba el oficio DMU/AUTO/021/2015, de fecha 04 de julio de 2015, donde se indica que personal adscrito a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, realizó dictamen técnico a 4 individuos arbóreos (3 jacarandas y 1 trueno ubicados al exterior del predio), los cuales presentaban copa desbalanceada por lo cual procedió la poda de los árboles referidos, misma que fue realizada por personal adscrito a la Subdirección de Áreas Verdes adscrita a la Dirección General en comento. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Calle Escuela Industrial número 282, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero**, le corresponde la **zonificación HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una **superficie** de 1,031.74 m², le corresponde una superficie de desplante de 825.392 m², superficie máxima de construcción de 3,301.568 m², y un **área libre** de 206.348 m², equivalente al 20% de la superficie del predio, para la edificación de **31 viviendas** en 4 niveles de altura. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo conformado por sótano y 2 niveles con preparación para un nivel adicional, sin apreciar la existencia o derribo de árboles al interior del predio, observando árboles frente al predio sobre Avenida Misterios, así como sellos de suspensión colocados por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. -----



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 el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22035-181GEJO12**, de fecha 03 de julio 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/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**. -----
4. Adicionalmente, de incorporarse los criterios y principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad de la Norma General de Ordenación número 26 se podrá incrementar 2 niveles, correspondiéndole la zonificación **H/8/30 (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, debiendo obtener el Visto Bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se desprende que se podrán edificar hasta **128 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 5,777.744 m²**.-----
6. Al amparo del Certificado folio 22035-181GEJO12, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FGMB-0024-06-13 y registro RGMB-0024-2013**, con vigencia del 28 de junio de 2013 al 28 de junio de 2016, para la construcción de **92 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 7,481.50 m²**, de los cuales **1,736.86 m² corresponden a 93 cajones de estacionamiento**, un **área libre de 313.66 m²**, equivalente al 30.40% de la superficie del predio (1,031.74 m²). -----
7. De las pruebas adminiculadas recabadas en la presente investigación, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que las viviendas motivo de investigación no se han ofrecido a la venta, no obstante, al momento de ofertarse en el mercado, el precio de venta debe ajustarse a lo establecido por la Norma General de Ordenación 26 y a la corrida financiera presentada para la obtención del Certificado folio 22035-181GEJO12, donde establece un precio de venta por departamento de \$ 682,513.50 M.N. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política Gustavo A. Madero, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a lo registrado y a las restricciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 22035-181GEJO12, de fecha 03 de julio de 2012, en específico que cuente con Visto Bueno de Criterios de Sustentabilidad para la aplicación de la Norma General de Ordenación 26, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 27, 70 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, substanciar el procedimiento incoado al predio de mérito, con número de expediente SV/INVEA/141/2015, emitiendo la resolución que conforme a derecho proceda, así como verificar el precio final de venta de los departamentos conforme a la Norma General de Ordenación número 26. -----



10. El representante legal del propietario del predio presentó como medio de prueba el oficio DMU/AUTO/021/2015, de fecha 04 de julio de 2015, donde se indica que personal adscrito a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero, realizó dictamen técnico a 4 individuos arbóreos (3 jacarandas y 1 trueno ubicados al exterior del predio), los cuales presentaban copa desbalanceada por lo cual procedió la poda de los árboles referidos, misma que fue realizada por personal adscrito a la Subdirección de Áreas Verdes adscrita a la Dirección General en comento.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.-----

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

RESUELVE-----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Gustavo A. Madero, 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.-----

~~JE/CM/WPB/EMVL~~