



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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-2015-1317-SOT-483, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de abril 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 "(...) La construcción que se está llevando a cabo, la cual rebasa los niveles permitidos, ya que se pretende construir 26 departamentos en siete niveles (...)" en Calle Unidad Oficial Huixquilucan, número 24, colonia San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Unidad Oficial Huisquilucan número 24, Colonia Pueblo de San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan; 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 la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de mayo de 2015: ubicados sobre Calle Huisquilucan frente al número 24 se observó una construcción de 6 niveles de altura y preparación para un nivel adicional, apreciando el letrero de obra que indica los datos del predio, Calle Huisquilucan número 51, Manifestación de Construcción tipo B número RG/TL/1407/2014. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de septiembre de 2015: se observó una construcción con un avance de aproximadamente 80%, con 7 niveles y semisótano, conformado por 2 cuerpos constructivos, constatando el letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción número RG/TL/1407/2014. -----

1000
1000
1000
1000

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

Alcaldía de la Ciudad de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas
CDMX

1000
1000
1000
1000



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

Reconocimiento de hechos de fecha 08 de marzo de 2016: se observaron 2 cuerpos constructivos de 7 niveles de altura, totalmente edificados y parcialmente habitados. -----

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 30 de septiembre de 2015, una persona que se ostentó como administrador del propietario del predio investigado ofreció copias simples de diversas documentales, relacionadas con la ejecución de la obra investigada. -----

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 Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-3297-2015, de fecha 21 de julio de 2015) informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y Certificado de Uso del Suelo. Mediante oficio DGODU/DDU/0462/2015, de fecha 18 de noviembre de 2015, remitió copia simple del mismo. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3284-2015 de fecha 21 de julio de 2015) informar si emitió algún Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con aplicación de Norma General de Ordenación 26 y el costo de las viviendas señalado en la corrida financiera. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1577-2016, 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 18370-151LOJO13 y si cuenta con visto bueno del cumplimiento de los criterios de sustentabilidad para incrementar los niveles de construcción. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/7775/2016, de fecha 11 de abril de 2016, remitió copia simple del expediente formado para la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18370-151LOJO13. E informó que respecto al Visto Bueno del cumplimiento de los criterios de sustentabilidad, fue solicitada la información y una vez que se cuente con la misma será remitida. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-7348-2015, de fecha 18 de diciembre de 2015) verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al número de niveles permitidos, en su caso, imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/0153/2016, de fecha 27 de enero de 2016, informó que en fecha 29 de mayo de 2015 procedió a ejecutar la orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo correspondiente al predio de mérito. -----



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

Guadalupe 200 P. 501
Col. Roma Nueva 067 Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
México

Tel. 5285 0700 ext. 12441
Página 2 de 11



Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5508-2015, de fecha 06 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 08 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.-----

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De conformidad con el escrito de denuncia, la construcción motivo de investigación se ubica en Calle Unidad Oficial Huixquilucan número 24, Colonia San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que las actividades de construcción (obra nueva) se realizaban en el predio ubicado en Calle Huisquilucan número 51, Colonia Colonia San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan, lo que se refiere en las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, en consecuencia, para efectos de la presente investigación se tendrá como domicilio el señalado en último término. -----

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. -----

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

Dr. C. J. V. P. Sotelo
Cul. Roma Norte, Ciudad de México
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5622 1100 ext. 15024
5622 1100 ext. 15024



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

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 disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

"(...) 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 en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Huisquilucan número 51, Colonia Pueblo de San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 411.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 246.60 m², superficie máxima de construcción de 739.80 m², y un área libre de 164.40 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 2 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 una edificación conformada por 2 cuerpos constructivos de 7 niveles de altura actualmente concluidos y parcialmente habitados. -----

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 investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18370-151LOJO13**, de fecha 28 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

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO Y
VIVIENDA
SUBPROCURADURÍA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

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

Edificio 200, Piso 1
Calles Santa Fe y 10 de Octubre s/n
Col. Centro, Ciudad de México
C.P. 06000

Tel. 55 53 43 00, 55 53 43 01
Fax 55 53 43 02



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

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/8/25** (Habitacional, **8 niveles máximos de construcción**, 25% 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 **30 viviendas**, con una superficie de 82.20 m² por vivienda con indivisos y con un **precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$709,122.00 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción de 2,466.00 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (25%)	Área de Desplante (75%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
411.00 m ² según CUZUS	(superficie total del terreno por 0.25) = 102.75 m ² (411.00 m ²)(0.25)= 102.75 m²	(superficie total del terreno por 0.75) = 308.25 m ² (411.00 m ²)(0.75)= 308.25 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 2,466.00 m ² (308.25 m ²)(8 niveles permitidos)= 2,466.00 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 82.20 m ² = 30.00) 30 viviendas en 8 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, al amparo del **Certificado folio 18370-151LOJO13**, 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 y registro RG/TL/1407/2014**, con vigencia del 25 de junio de 2014 al 25 de junio de 2017, para la construcción de **26 viviendas en 7 niveles**, en una **superficie total de construcción de 2,181.29 m²**, de los cuales **280.75 m² corresponden a semisótano y estacionamiento descubierto, respectivamente (no cuantificable)**, un **área libre de 143.39 m²**, equivalente al 34.89% de la superficie del predio (411.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

13
14
15
16
17



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
411.00 m ² Según RMC	267.61 m ² 65.11%	143.39 m ² equivalente al 34.89%	2,181.29 m ²	1,900.54 m ²	280.75 m ² (semisótano y estacionamiento descubierto)	7 niveles, 26 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. -----

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma General 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** General de Ordenación 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, **para**

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Subsecretaría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subsecretaría de Ordenamiento Territorial

Asesor: M.C. Rosa
Cecilia Rodríguez
Cecilia Rodríguez

Elaborado por:
Pérez, J.



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

la expedición del Certificado folio 18370-151LOJO13, el promotor presentó el documento denominado “Estimación de Tiempos y Costos”, la cual refiere que el **precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA** (\$709,122.00 MN), para el ejercicio 2013, fecha de presentación de la corrida financiera, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios). -----

No obstante lo señalado por la desarrolladora, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se desprende que el precio final de las viviendas ofertado en el mercado es mayor al máximo permitido. ----

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 23 de febrero de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal electrónico que publicitaba, entre otros, al proyecto investigado (<http://www.econstruye.com.mx/desarrollos/unidad.html>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$1,584,828.00 (un millón quinientos ochenta y cuatro mil ochocientos veintiocho pesos M.N.)**, adicionalmente se realizó llamada al número telefónico perteneciente al Grupo Constructor Inmobiliario ECONSTRUYE y se informó que el precio de venta de los departamentos es de \$ 1,880,000.00. Actas circunstanciadas 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 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 el predio ubicado en **Calle Huisquilucan número 51, Colonia Pueblo de San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26** (\$709,122), por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, 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 18370-151LOJO13, de fecha 28 de agosto de 2013, 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 de la Delegación Tlalpan, 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. -----

RECIBIDO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DELEGACIÓN TLAHPAN
2016 FEB 24

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

Medio 201, Frente
Calle Reforma Norte Del Cuadrante Sur
C.P. 06700 Ciudad de México
Distrito Federal

Tel. 5289-0700, ext. 13021
Página 6 de 11



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

Por su 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 de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), particularmente por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas y Visto Bueno de Criterios de Sustentabilidad), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Calle Huisquilucan número 51, Colonia Pueblo de San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan**, le corresponde la **zonificación H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 411.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 246.60 m², **superficie máxima de construcción** de 739.80 m², y un área libre de 164.40 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de **2 viviendas** en 3 niveles de altura. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una edificación conformada por 2 cuerpos constructivos de 7 niveles de altura actualmente concluidos y parcialmente habitados. -----
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 18370-151LOJO13**, de fecha 28 de agosto de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, asignándole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----
4. Adicionalmente, de incorporarse a 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/8/25** (Habitacional, **8 niveles máximos de construcción**, 25% 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 **30 viviendas**, y con un **precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$ 709,122.00 MN para el ejercicio fiscal 2013, en una **superficie máxima de construcción de 2,466.00 m²**. -----

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

Dr. José Luis
García Ramírez
Subprocurador

En testigo de lo anterior,
Firma: _____

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1317-SOT-483

6. El solicitante presentó corrida financiera para la obtención del Certificado folio 18370-151LOJO13, no obstante **incumple con el costo final de venta máximo establecido en la Norma 26 (\$709,122.00)**, ofertando las mismas en **\$1, 584,828.00 M.N.** -----
7. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), particularmente por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas y Visto Bueno de Criterios de Sustentabilidad), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. Al amparo del Certificado folio 18370-151LOJO13, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio y registro RG/TL/1407/2014**, con vigencia del 25 de junio de 2014 al 25 de junio de 2017, para la construcción de **26 viviendas en 7 niveles**, en una **superficie total de construcción de 2,181.29 m²**, de los cuales **280.75 m² corresponden a semisótano y estacionamiento descubierto, respectivamente (no cuantificable)**, un **área libre de 143.39 m²**, equivalente al 34.89% de la superficie del predio (411.00 m²). -----
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, 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 18370-151LOJO13, de fecha 28 de agosto de 2013, 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. -----
10. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, 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.-----

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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Tlalpan y a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JELN/WRB/EMV/L