



EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a

29 MAY 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, así como 4 fracción IV, 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2014-2972-SOT-1322 y acumulado PAOT-2015-577-SOT-176, relacionados con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha once de noviembre de dos mil catorce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) la construcción que se lleva desde principios del año 2014 la cual presuntamente se apega a la norma general ordenación número (sic) 26 (Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social y popular) sin embargo no se apega a los lineamientos de la misma, en particular a el precio de venta final que debe ser hasta 25 veces el salario mínimo anual por vivienda, pues de oferta a través Remax Galaxy en precio inicial de 1982500 pesos M/N (...)" en el predio ubicado en Calle Constituyente Jesús Romero Flores, número 40 (antes 24), Colonia el Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

Con fecha dieciocho de febrero de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) El Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, empleado para dicho proyecto autoriza la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 vivienda social y popular (...) sin embargo ya se ofrecen a la venta los departamentos a precios muy superiores a los que marca la Norma 26 (...)" en el mismo predio. -----

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veintisiete de noviembre de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia por presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se lleva a cabo en Calle Constituyentes Jesús Romero Flores número 40 (antes 24), Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, bajo el expediente número PAOT-2014-2972-SOT-1322; dicho acuerdo fue notificado el nueve de diciembre de dos mil catorce vía electrónica. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha dieciocho de febrero de dos mil quince admitió a trámite la denuncia por presuntos incumplimientos en materia de





CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO  
190 años

EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176

uso de suelo y construcción por la obra que se lleva a cabo en el mismo predio, radicado en el expediente número PAOT-2015-577-SOT-176 y considerando las constancias del expediente PAOT-2014-2972-SOT-1322, resultó procedente la acumulación en un sólo, dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico el trece de marzo de dos mil quince. -----

En atención a lo instruido en el numeral Quinto y Sexto de los acuerdos citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, desde las inmediaciones del predio citado, levantando el Acta Circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: -----

Acta circunstanciada del reconocimiento de hechos de fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce.-----

*"(...) SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO, MISMO QUE CUENTA CON DOS FRENTES (...) DICHO CUERPO CONSTRUCTIVO SE REALIZA A BASE DE MARCOS RÍGIDOS CON LOSA RETICULAR EN ENTREPISO (...) SE LLEVAN A CABO ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN (OBRA NUEVA) COMO LO ES EL ENRASE DE MUROS PERIMETRALES DE LOS NIVELES 1, 2, 3 Y 4 (...) SE APRECIA EL CIMBRADO PARA LLEVAR A CABO EL COLADO DE LOSA DEL SEXTO NIVEL, EN ESTE MOMENTO LLEGA UNA OLLA REVOLVEDORA LA CUAL EMPIEZA A VERTER EL CONCRETO A UNA BOMBA HIDRÁULICA PARA LLEVAR A CABO EL COLADO DE LA LOSA DEL SEXTO PISO (...) UNA PERSONA DEL SEXO FEMENINO (...) [MUESTRA] LETRERO CON LOS DATOS DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EL CUAL ES COLOCADO EN ESTE MOMENTO AL EXTERIOR DEL CUERPO CONSTRUCTIVO DENUNCIADO Y QUE A LA LETRA DICE "VISTA DESARROLLO SUSTENTABLE S.A DE C.V; NOMBRE DEL PROYECTO: VISTA CUARENTA (...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B; FOLIO: DIMB/007/14; LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL (DEMOLICIÓN) FOLIO: VILE/009/14 (...) CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN FOLIO 23189-151HUJO13 (...).-----"*

Reconocimiento de hechos de fecha veintisiete de febrero de dos mil quince.-----

*"(...) se observa (...) un cuerpo constructivo, en las zonas ya terminadas, muros con acabado aparente de concreto y en algunas parcialmente concluidas (...) ejecutado al 95% aproximadamente y al 100% en las fachadas visibles, en la fachada nor-poniente se encuentra entrepuesto el letrero de obra (...) al interior de la edificación es posible observar el detallado de los acabados en los muros y pisos (...).-----"*

Reconocimiento de hechos de fecha veintiocho de mayo de dos mil quince.-----

*"(...) se observa un predio con una ligera pendiente ascendente en relación a la calle de Constituyente Jesús Romero Flores, a partir de ese nivel se observa una edificación de reciente construcción la cual cuenta con un semisótano y cuatro niveles de altura, y en el último nivel de la zona poniente de la edificación, se puede apreciar parcialmente*





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

*puesto que se encuentra cubierto con lonas, lo podría ser la techumbre de las escaleras o un pretil alto, la edificación en comento cuenta con elevador. De acuerdo a las características que posee dicha obra se encuentra deshabitada, con un 95 % de avance de la etapa de acabados, al interior se aprecia a 3 personas realizando actividades propias de la obra, durante la diligencia nos presentamos con un trabajador que no quiso proporcionar su nombre (...) al respecto informa que la obra está próxima a concluirse y que los departamentos a la fecha se encuentran todos vendidos desconociendo los precios del mismo. Es de mencionar que desde la vía pública no se observa área libre permeable, y no se exhibe letrero que indique datos de la obra (...).*-----

En fecha veintiuno de noviembre de dos mil catorce, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó un acta circunstanciada de misma fecha, en la que asentó que de la consulta realizada a la página electrónica <http://aviso.zonaprop.com.mx/departamentos-1-recamaras-el-molino-cuajimalpa-de-morelos-distrito-federal-8577506>, se constató que el precio de venta de los departamentos ubicados en el predio objeto de la denuncia, del proyecto denominado "Vista Cuarenta" es de \$2,135,000.00. -----

En fecha cuatro de diciembre de dos mil catorce, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó una razón telefónica en la que se asentó que se realizó consulta a internet a fin de acopiar información de la venta de los departamentos que se construyen en Calle Constituyente Jesús Romero Flores número 40, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en las que se identificó diversas páginas electrónicas, en las que se observó que los precios de los departamentos son desde \$2,135,000.00, a \$32,846.00 por m<sup>2</sup>, con dimensión de los departamentos de 65.00 m<sup>2</sup>, que constan desde 1 recámara, 1 baño y un estacionamiento. -----

En fecha veinticinco de noviembre de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría escrito de misma fecha, a través del cual una persona que no se identificó su interés jurídico ni forma parte del procedimiento, proporcionó copia de la siguiente documentación :-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Constituyente Jesús Romero Flores número 40 (antes 24) Colonia El Molino Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se asienta que por Norma de Ordenación General número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" publicada el diez de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en donde el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 20 (veinte) viviendas en una superficie de 65.96 m<sup>2</sup> por vivienda con indivisos y con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado (vsma) incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 1,600.00 m<sup>2</sup> en el total del predio está permitido.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio V1MB/007/14 expedida el veintisiete de febrero de dos mil catorce con vigencia al veintisiete de febrero de dos mil diecisiete para el predio objeto de investigación, para llevar a cabo una obra nueva de 4 niveles, para 19 viviendas, en un predio con superficie de 500 m<sup>2</sup>, desplantándose de 400 m<sup>2</sup>, proporcionando una área libre de 100 m<sup>2</sup>, una superficie total por construir de 2,600 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> de estacionamiento cubierto, 30 cajones de estacionamiento, 2 sótanos.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio V2/CANO/650/12, expedida el treinta de noviembre de dos mil doce para el predio ubicado en Calle Constituyente Jesús Romero Flores número 40 (antes 24) Colonia El Molino Delegación, Cuajimalpa de Morelos, en la que se refiere no se encuentra en zona histórica, no cuenta con afectación, no se encuentra en zona patrimonial y no cuenta con restricciones. -----
- Licencia de Construcción Especial número 01/LCE/022/13/05 con folio V1-LE/030/13 expedida el veintisiete de septiembre de dos mil trece cuyo vencimiento es hasta el veintisiete de diciembre de dos mil trece para el predio objeto de la denuncia, para la demolición total de un inmueble que consta de un cuerpo constructivo de 2 niveles con superficie total por demoler 471.89 m<sup>2</sup>. -----
- Tabla de costos del proyecto "Vista Desarrollo Sustentable S.A de C.V.",. -----

Mediante el oficio PAOT05-300/300-6584-2014 de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, instrumentar las acciones legales necesarias tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13, de conformidad con el artículo 50-B fracciones II y IX del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y la Norma de Ordenación General número 26 toda vez que se ofrecen los departamentos en \$2,135,000.00 M.N. excediendo el costo establecido para el mismo, el cual se señala no deberá de exceder de 30 v.s.m.a, contemplándose los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m<sup>2</sup>, no apangándose a la normatividad aplicable. -----

Al respecto, en fecha cinco de febrero de dos mil catorce se recibió el oficio SEDUVI/DGAJ/B/368/2015 a través del cual el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, solicitó a esta Subprocuraduría remitir copias certificadas del expediente al rubro citado, con la finalidad de que esa Dirección cuente con los elementos suficientes para determinar la factibilidad de promover alguna de las acciones que prevé el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-6585-2014 de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción para el predio ubicado en Calle Constituyente Jesús Romero Flores, número 40 (antes 24), Colonia el Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, México, Distrito Federal, toda vez que la zonificación aplicable es H/2/50 Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, y del reconocimiento de hechos se desprende que hasta el momento se han construido 6 niveles, por lo que la construcción deberá apegarse a la zonificación y en su caso el Registro de Manifestación de Construcción, debe corresponder con lo permitido en la zonificación aplicable . -----

Al respecto, en fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio SVR/059/15 a través del cual el Subdirector de Verificación y Reglamentos en Cuajimalpa de Morelos, informó que en fecha treinta de mayo de dos mil catorce se realizó visita de verificación con número de expediente 087/14/OB y que las constancias derivadas de la práctica de la visita de verificación fueron remitidas a la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-6586-2014 de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Al respecto, en fecha veintitrés de diciembre de dos mil catorce se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/634/2014 a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, informó que para el predio en mención se localizó la siguiente documentación:

- Licencia de Construcción Especial número 01/LCE/022/13/05 con folio V1-LE/030/13 expedida el veintisiete de septiembre de dos mil trece cuyo vencimiento es hasta el veintisiete de diciembre de dos mil trece para el predio objeto de la denuncia, para la demolición total de un inmueble que consta de un cuerpo constructivo de 2 niveles con superficie total por demoler 471.89 m<sup>2</sup>. -----
- Memoria de la Demolición. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio V1MB/007/14 expedida el veintisiete de febrero de dos mil catorce con vigencia al veintisiete de febrero de dos mil diecisiete para el predio objeto de investigación, para llevar a cabo una obra nueva de 4 niveles, para 19 viviendas, en un predio con superficie de 500 m<sup>2</sup>, desplantándose de 400 m<sup>2</sup>, proporcionando una área libre de 100 m<sup>2</sup>, una superficie total por construir de 2,600 m<sup>2</sup>, 100 m<sup>2</sup> de estacionamiento cubierto, 30 cajones de estacionamiento, 2 sótanos.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio V2/CANO/650/12, expedida el treinta de noviembre de dos mil doce para el predio ubicado en Calle Constituyente Jesús Romero Flores número 40 (antes 24) Colonia El Molino Delegación, Cuajimalpa de Morelos, en la que se refiere no se encuentra en zona histórica, no cuenta con afectación, no se encuentra en zona patrimonial y no cuenta con restricciones. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Constituyente Jesús Romero Flores número 40 (antes 24) Colonia El Molino Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----
- Memoria Descriptiva de Construcción. -----

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-6587-2014 se solicitó a la Dirección General Administrativa Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 23189-151HUJO1, si el particular presento corrida financiera, si cuenta con el Aviso de Obra, la categoría que debería cumplir y si se cumplió con la Tabla de incorporación de Principios de Sustentabilidad señalados en la Norma de Ordenación número 26, así como remitir copia certificada del expediente que se formó con motivo de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 23189-151HUJO1.-----

Al respecto, en fecha tres de marzo de dos mil quince se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SEDUVI/DGAU/DRP/3390/2015 a través del cual la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que 1.- En sus archivos se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2.- Dentro de las





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO  
**190 años**

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

Constancias que integran el expediente conformado para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 obra un documento denominado "JESUS ROMERO FLORES 40, ANTES 24, COL. EL MOLINO DEL. CUAJIMALPA Proyecto: 20 DEPARTAMENTOS DE 65 m<sup>2</sup>, del cual se desprende, entre otros, el precio de venta por tipo de departamento es de \$590,935.00/100 M.M, y 3.- Con respecto a si cuenta con el aviso de obra, así como la categoría que le corresponde cumplir y si se cumplió con la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad, se encuentra en actividades de búsqueda en los archivos de la Dirección de Operación Urbana y Licencias adscrita a la Dirección General de Administración Urbana; remitiendo a esta Entidad remitió copia del expediente formado con motivo de la emisión del citado Certificado. -----

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-6588-2014 de fecha ocho de diciembre de dos mil catorce se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de la Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo por la obra que se lleva a cabo en el predio objeto de la denuncia, toda vez que la zonificación permite 4 niveles y la construcción tiene 6 niveles, asimismo, solicito informe las acciones llevadas a cabo y remita el soporte documental correspondiente.-----

Al respecto, en fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce se recibió el oficio INVEADF/DVMAC/9303/2014 a través del cual la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa, informó que en fecha nueve de diciembre del presente año, se ejecutó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3670/2014.-----

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-676-2015 de fecha trece de febrero de dos mil quince se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar sobre las acciones legales que se realicen respecto al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el predio objeto de la denuncia.-----

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-104-2015 y PAOT-05-300/300-163-2015 de fecha nueve de marzo y veintisiete de abril, ambos de dos mil quince, 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, los cuales se notificaron el diez de marzo y veintisiete de abril, ambos de dos mil quince, sin embargo toda vez que las personas denunciantes no acusaron de recibo, dichos oficios se notificaron en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

## **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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

De las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ---



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial  
Medellín 202, Piso 5,  
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc  
C.P. 06709, México, D.F.  
paot.mx  
T. 5265 0780, ext. 13321  
Página 6 de 12



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

**Del uso de suelo**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el quince de julio de dos mil diez, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano; siendo que en el caso concreto, aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos. -----

Asimismo, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en mención, establece en su artículo 33 fracciones II y V que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de entre otros instrumentos, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación. -----

En relación al artículo 48, de la Ley de referencia señala que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios. -----

Asimismo, en su artículo 96 fracción VII, prevé que la contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda, serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas, entre esas sanciones, la revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados. -----

Para el caso que nos ocupa, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, publicado el diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, establece que al predio ubicado en Calle Jesús Romero Flores número 40 (antes 24), Colonia Molino Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación H 2/50/130\* (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 metros mínimo por vivienda). Adicionalmente, dicho predio se encuentra dentro de la aplicación de la Norma de Ordenación General 26 "Para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada el diez de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, la cual dispone que al predio de interés le corresponde la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre). -----

En este sentido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal expidió para el predio en cuestión, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 en fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, en el que se asienta que por Norma de Ordenación General número 26, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) donde se permite la construcción de hasta 20 (veinte) viviendas en una superficie de 65.96 m<sup>2</sup> por vivienda con divisos y con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado (vsma) incluyendo cajón de estacionamiento, para una superficie total de construcción de 1,600.00 m<sup>2</sup> en el total del predio está permitido. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176

Sobre el particular, en el último reconocimiento de hechos realizado, se observó un predio con una pendiente ascendente en relación a la calle de Constituyente Jesús Romero Flores, a partir de ese nivel se observa una edificación que cuenta con un semisótano y cuatro niveles de altura, y en el último nivel de la zona poniente de la edificación, se puede apreciar parcialmente dado que se encuentra cubierto con lonas, lo podría ser la techumbre de las escaleras o un pretil alto, deshabitado, con un 95 % de avance de la etapa de acabados.-----

En este sentido, de acuerdo a la Norma de Ordenación General número 26, la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), se determinan 3 zonificaciones directas, determinándose el número de niveles y el área mínima de área libre por territorios, encontrándose el predio de investigación dentro del tercer territorio, que es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, correspondiéndole la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

En relación con lo anterior, al realizar un cálculo aproximado del precio final de venta de las viviendas, resultando lo siguiente: -----

|                      | Salario Mínimo Vigente 2013 | Salario Mínimo Vigente 2014 | Salario Mínimo Vigente 2015 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                      | 64.76                       | 67.29                       | 70.10                       |
| Precio final 20 vsma | 472,748                     | 491,217                     | 511,730                     |
| Precio final 25 vsma | 590,935                     | 614,021.25                  | 639,662.5                   |
| Precio final 30 vsma | 709,122                     | 736,825.5                   | 767,595                     |

Finalmente, según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, **deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente**, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva. El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo, vía la corrida financiera. 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. -----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó entre otros, que en sus archivos obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13, y dentro de las constancias que integran el expediente conformado para la expedición del Certificado citado, se encuentra obra un documento denominado "JESUS ROMERO FLORES 40, ANTES 24, COL. EL MOLINO DEL. CUAJIMALPA Proyecto: 20 DEPARTAMENTOS DE 65 m<sup>2</sup>"; del cual se desprende, que el precio de venta por tipo de departamento debía ser \$590,935.00/100 M.N. -----

Sin embargo, se consultó dos páginas electrónicas en fechas veintiuno de noviembre y cuatro de diciembre, de dos mil catorce, en las que se constató la venta de los departamentos que se construyen





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

en el predio objeto de la denuncia, se ofrecen a precios de \$2,135,000.00 con una dimensión de los departamentos de 65.00 m<sup>2</sup>, que constan desde 1 recamara, 1 baño y un estacionamiento. -----

En este sentido, se hizo del conocimiento de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de instrumentar las acciones legales necesarias tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13, toda vez que los departamentos se ofrecen exceden el costo establecido. -----

Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa, informó que en fecha nueve de diciembre del presente año, se ejecutó la visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/3670/2014, por lo que corresponde a dicho instituto informar el estado que guarda el procedimiento instaurado al predio objeto de la denuncia. -----

**De la construcción**

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Asimismo, en su artículo 47 de dicho ordenamiento establece que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el director responsable de obra y los corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----

En continuidad, el artículo 51 fracción II del Reglamento citado, establece que entre otras modalidades de manifestación de construcción se encuentra la Manifestación de construcción tipo B para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m<sup>2</sup> o hasta 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional. -----

En la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, obra el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio V1-MB/007/14 ingresado el veintisiete de febrero de dos mil catorce con vigencia al veintisiete de febrero de dos mil diecisiete para llevar a cabo una obra nueva de 4 niveles y 2 sótanos, para 19 viviendas, en un predio con superficie de 500 m<sup>2</sup>, desplantándose de 400 m<sup>2</sup>, proporcionando una área libre de 100 m<sup>2</sup>, una superficie total por construir de 2,600 m<sup>2</sup>, 1,000 m<sup>2</sup> de estacionamiento cubierto, 30 cajones de estacionamiento, dicho registro acompañado del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se asienta al predio de interés resulta aplicable la Norma de Ordenación General número 26, aplicable al momento de la expedición de dicho Certificado, concediéndole una zonificación H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) permitiéndose el aprovechamiento del uso de suelo para la construcción de hasta 20 (veinte) viviendas, para una superficie total de construcción de 1,600.00 m<sup>2</sup> en el total del predio. -----

Cabe mencionar, en la consulta a páginas electrónicas en fechas veintiuno de noviembre y cuatro de diciembre, de dos mil catorce, se constató la venta de los departamentos que se construyen en el predio objeto de la denuncia, a precios de \$2,135,000.00. -----





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO  
**190 años**

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

Así las cosas solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción, informando que en fecha treinta de mayo de dos mil catorce se realizó visita de verificación con número de expediente 087/14/OB.-----

Sin embargo, el cumplimiento de la Norma de Ordenación General número 26 es aplicable a la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), los cuales deben comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente, y 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, por lo que de la presente investigación se desprende que los precios finales de las viviendas construidas en Calle Jesús Romero Flores número 40 (antes 24) Colonia El Molino Delegación, Cuajimalpa de Morelos, son en \$2,135,000.00, dicho precio rebasando el costo permitido por la Norma de Ordenación General número 26. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, informar el resultado del procedimiento 087/14/OB, y considere dentro del su procedimiento administrativo que el proyecto se ajuste a la zonificación H 2/50/130\* (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130.00 metros mínimo por vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, toda vez que no se cumplió los requisitos establecidos en la Norma de Ordenación General número 26. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, dejar sin efectos el Registro Manifestación de Construcción tipo B con folio V1-MB/007/14 ingresado el veintisiete de febrero de dos mil catorce con vigencia al veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, toda vez utilizó para tramitar dicho Registro, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, sin embargo no se cumple con los costos máximos permitidos por la Norma General de Ordenación número 26. -----

## **RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: -----

1. En el predio ubicado en Calle Jesús Romero Flores número 40 (antes 24), Colonia Molino Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató que cuenta con una pendiente ascendente en relación a la calle de Constituyente Jesús Romero Flores, a partir de ese nivel se observa una edificación que consta de un semisótano y cuatro niveles de altura, en el último nivel de la zona poniente de la edificación, se puede apreciar parcialmente lo que podría ser la techumbre de las escaleras o un pretil alto, puesto que se encuentra cubierto con lonas, dicho inmueble se observó deshabitado, con un 95 % de avance de la etapa de acabados. -----
2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos establece que al predio citado le corresponde la zonificación H 2/50/130\* (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 metros mínimo por vivienda), no





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

obstante para el proyecto se aplicó la Norma General de Ordenación 26, la cual dispone que al predio de interés le corresponde la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre), lo que se asienta en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 en respuesta a la solicitud ingresada el ocho de agosto de dos mil trece y expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el que se permite la construcción de hasta 20 (veinte) viviendas con superficie de 65.96 m<sup>2</sup> por vivienda con indivisos y con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado (vsma) incluyendo cajón de estacionamiento, una superficie total de construcción de 1,600.00 m<sup>2</sup> en el total del predio. -----

3. El precio de las viviendas del proyecto investigado, se oferta desde \$2,135,000.00 con una dimensión de los departamentos de 65.00 m<sup>2</sup>, que constan desde 1 recámara, 1 baño y un estacionamiento, lo que rebasa el precio establecido en la Norma General de Ordenación número 26. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13, de conformidad con el artículo 50-B fracciones II y IX del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y la Norma General de Ordenación número 26, toda vez que los departamentos exceden el costo establecido en la misma. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa considerar dentro de su procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/3670/2014 el cumplimiento de la zonificación H 2/50/130\* (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130.00 metros mínimo por vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, toda vez que se ejecutó la construcción de un inmueble que consta de 4 niveles de altura incumpliendo los requisitos establecidos en la Norma de Ordenación General número 26 "Para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". -----
6. El predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio V1-MB/007/14 ingresado el veintisiete de febrero de dos mil catorce, con vigencia al veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, para llevar a cabo una obra nueva de 4 niveles y 2 sótanos, para 19 viviendas, desplantándose de 400 m<sup>2</sup>, proporcionando una área libre de 100 m<sup>2</sup>, una superficie total por construir de 2,600 m<sup>2</sup>, 1,000 m<sup>2</sup> de estacionamiento cubierto lo cual no es cuantificable, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13 expedido el veintiocho de agosto de dos mil trece por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, substanciar el procedimiento 087/14/OB en materia de construcción, informando a esta Entidad el resultado del mismo. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-2972-SOT-1322  
Y SU ACUM. PAOT-2015-577-SOT-176**

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, dejar sin efectos el Registro Manifestación de Construcción tipo B con folio V1-MB/007/14 ingresado el veintisiete de febrero de dos mil catorce con vigencia al veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, toda vez que para este se utilizó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 23189-151HUJO13. -----

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 lo dispuesto en 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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. -----

**TERCERO.-** Notifíquese la presente Resolución Administrativa a las personas denunciantes, a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas en Cuajimalpa de Morelos, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----

Así se proveyó y firma por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JELN/MBG/ACC

