RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de enero de dos mil quince. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones IV, XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracción X, 21, 23, 23 Bis, 27 fracciones III y VI, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, 59, 83 segundo párrafo y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-856-SOT-400, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cuatro de abril 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 viola la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Actualmente desarrollan un quinto nivel (las casas de la zona tienen solo 3 niveles) en un predio con zonificación H 3/30, además de que las autorizaciones y permisos presumiblemente son apócrifos, pues en la manifestación de construcción señala que la colonia es Bosques de las Lomas, con el Código Postal 05121 (que corresponde a una colonia diferente a aquella donde se lleva la construcción (sic)* (…)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintiuno de abril de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal y/o Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-856-SOT-400. Dicho acuerdo se notificó el doce de mayo de dos mil catorce, mediante cédula. -

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha veintiuno de abril de dos mil catorce, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos, constatando lo siguiente: ----------

Acta Circunstanciada de fecha quince de abril de dos mil catorce: ----------

> "(…) *desde el espacio público* (…) *se solicitó la presencia del encargado y/o responsable de obra presentándose* (…) *quien dijo ser el residente de obra sin acreditarlo, con la finalidad de solicitar el acceso y/o documentación del proyecto al momento no otorgó su consentimiento para ingresar y manifestó no tener la respectiva documentación, por lo que desde la vía pública* (…) *se constató que se realiza una obra de construcción que se localiza en la coordenada X= 472153.72 este, Y= 2143569.36 norte, observando dos cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, con muros de block, con 3 m de altura entre cada nivel y/o piso, que tiene remate de un pretil o balcones en su frente de 1.20 m, la obra tiene un avance de ejecución del 90%, en la colindancia noroeste se observa que tiene protección con pretiles de madera, y en el frente hay tapiales metálicos. Se tiene a la vista letrero de obra de construcción con folio V1-MB/29/13* (…) *vigencia 05-07-2013 al 05-07-2015. Así como letrero de Licencia de construcción especial con folio V1-LE/003/13 con vigencia 31/05/13 – 31/08/13* (…) *Al momento no hay material y/o residuos en la vía pública* (…)". ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-02100-2014, de fecha ocho de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en el predio motivo de denuncia a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, y en su caso, respecto de la zonificación que le concede la Norma General de Ordenación número 26. ----------

Al respecto, en fecha veintiocho de mayo de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio INVEADF/DVMAC/3392/2014, a través del cual la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que en fecha quince de mayo de dos mil catorce, se ejecutó la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/1439/2014, en el predio motivo de denuncia. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-0088-2015, de fecha doce de enero de dos mil quince, se solicitó a la Coordinación de Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informar el estado que guardá la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1439/2014. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-02189-2014, de fecha ocho de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/003/13, con vigencia del treinta y uno de mayo de dos milo trece al 31 de agosto de dos mil trece; Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C folio V1-MB-029-13, registrado en fecha cinco de julio de dos mil trece y vencimiento al cinco de julio de dos mil quince, Memoria Descriptiva y Planos del Proyecto Arquitectónico, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial expedidas para el predio en comento.----------

Al respecto, en fecha veintitrés de mayo de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio SCUS/690/2014, de fecha diecinueve del mismo mes y año, a través del cual la Subdirección de Construcciones y Uso de Suelo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que para el predio de referencia se tiene la existencia de la siguiente documentación: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/029/13, con fecha de registro del cinco de julio de dos mil trece y vigencia al cinco de julio de dos mil quince, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 12 viviendas en 4 niveles con una superficie total por construir de 640.00 m^2, con 200.00 m^2 de estacionamiento cubierto y 10 cajones y 4036 m^2 de área libre equivalentes al 20.19%. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/522/12, de fecha diez de septiembre de dos mil doce, donde se señala que el predio que nos ocupa, cuenta con una superficie de terreno de 200.00 m2, no se encuentra en zona histórica o patrimonial, así como que no cuenta con restricciones. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del 3° Territorio comprendido entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, registrada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha cinco de julio de dos mil trece. ----------
- Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/003/13 y número 01/LCE/015/05, de fecha treintaiuno de mayo de dos mil trece, para demolición total de un inmueble que era destinado para uso habitacional y que actualmente se encuentra en desuso conformado por dos niveles, con una superficie a demoler de 256.00 m^2. ----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-0087-2015, de fecha doce de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si se emitió la Autorización de Uso y Ocupación para el predio motivo de denuncia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2262-2014, de fecha catorce de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar la colonia en la que se encuentra el predio motivo de denuncia; si obra algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de su modalidades para el citado predio y si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del doce de septiembre de dos mil doce y si el particular presentó Corrida Financiera al ingresar la solicitud de dicho Certificado. ----------

Al respecto, en fecha cuatro de septiembre de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría, el oficio SEDUVI/DGAU/18056/2014, a través del cual la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que en el año de mil novecientos noventa y nueve, el predio motivo de denuncia se encontraba en la Colonia Chamizal y a partir de marzo de dos mil seis se encuentra en la Colonia lomas de Chamizal; asimismo, para el predio que nos ocupa se localizaron 2 ingresos de solicitud de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, el primero, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 25911-151JUVI14, con fecha de expedición del veinticuatro de abril de dos mil catorce y el segundo, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, asimismo, de las constancias que obran integradas en el expediente formado con motivo de la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, se desprende que el solicitante presentó Corrida Financiera. ———

Mediante oficio PAOT-05-300/300-0086-2015, de fecha doce de enero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcciones en el predio motivo de denuncia, e imponer las sanciones correspondientes entre las cuales se encuentra la demolición. ———————————————————

A través del oficio PAOT-05-300/300-007-2015, de fecha trece de diciembre de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dicho informe se notificó en fecha catorce de enero de dos mil quince mediante cédula. ———————————————————

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra que se realiza en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal y/o Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ———————————————————

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la Colonia exacta del lugar de los hechos denunciados es Colonia Lomas de Chamizal, y no así Bosques de las Lomas como lo refiere el escrito de denuncia, de conformidad con lo informado por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda así como de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/522/12, de fecha diez de septiembre de dos mil doce. ———————————————————

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. -

Del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y aplicable al momento de la presentación de la denuncia ciudadana ante esta Entidad, establece en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. ———————————————————

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. ———————————————————

En sus artículos 33 y 47, establece que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, las Áreas de Gestión Estratégica; y las Normas de Ordenación, siendo estas últimas, las que establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. --------

El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano, lo anterior dispuesto en el artículo 48 dela multicitada Ley. ----------

Finalmente, en el artículo 92, dispone 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, entendiendo 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. ----------

De lo contrario, en el artículo 96 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece 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: ----------

II. Suspensión de los trabajos; ----------
III. Clausura parcial o total de obra; ----------
IV. Demolición o retiro parcial o total; ----------
VII. Revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados; ----------
VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; ----------
X. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable; y ----------

La imposición de las sanciones previstas en este artículo, no exime al infractor de la responsabilidad civil o penal en que pueda incurrir. Corresponde a las autoridades competentes del Distrito Federal, ejecutar e imponer las sanciones previstas en esta Ley. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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. ----------

Para el caso en particular, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, publicado el diez de abril de mil novecientos noventa y siete, establece que para el predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por lo que al tratarse de un predio con una superficie de 200.00 m², de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/522/12, de fecha diez de septiembre de dos mil doce, el 30% de superficie mínima de área libre debe ser 60.00 m² y la superficie de desplante de 140.00 m², siendo posible una superficie máxima de construcción de 420.00 m². ----------

Al respecto, en el expediente citado al rubro, obra para el predio que nos ocupa el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del Tercer Territorio comprendido entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área

libre), que le concede la Norma General de Ordenación 26, aplicable al momento de la expedición de dicho Certificado, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 640.00 m² en el total del predio se encuentra permitido. ----------

En este sentido, el predio motivo de investigación, se encuentra dentro de la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, reformada el diez de agosto de dos mil diez en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, y el Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para incorporar los criterios de sustentabilidad a los proyectos de vivienda, regulados por la citada Norma General de Ordenación 26, publicado el trece de septiembre de dos mil diez, en la que se establece que al predio de interés, por localizarse dentro de los límites del tercer territorio, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre); permitiéndose la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 640.00 m², siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en la citada Norma; esto de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, presentado para el registro de la Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/029/13, con fecha de registro del cinco de julio de dos mil trece. ----------

Asimismo, la Norma General de Ordenación 26 "Para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular", aplicable al momento de la expedición del Certificado señalado, establece que la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado, determina tres zonificaciones directas, dividiendo al Distrito Federal en tres territorios, en donde el número de niveles y el área libre mínima se indicará en razón de los mismos; siendo el tercero el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal con una zonificación directa H 4/20. -----

En este orden de ideas, entre los requisitos que deben cumplirse para la aplicación de dicha Norma, previo a obtener el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31999-181LOMO12, son que el solicitante debe comprobar el precio final de la vivienda vía corrida financiera correspondiente, tal y como lo establece el Decreto por el que se reforma la Norma General de Ordenación 26 para "Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, así como cumplir con los precios finales de las viviendas equivalente a 20 vsma es decir en $472,746.00/100 M.N. y de 30 vsma igual a $709,122.00/100 M.N. ----------

Adicionalmente, y partiendo de esa zonificación directa, se podían autorizar proyectos de vivienda que pretendieran incrementar hasta dos niveles más de construcción, en todas las categorías de precio de vivienda, es decir, de interés social y popular y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporaran en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad y dichos proyectos debían contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m². ----------

Es de mencionar que la citada Norma establece que 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 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. ----------

En este sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que para el predio de interés, se localizó el expediente del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31999-181LOMO12, en el cual se aplicó la Norma General de Ordenación número 26, permitiendo la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); presentando, para la expedición de dicho Certificado, la Corrida Financiera en la

que se señala que el costo por departamento será de $ 682,513.50/100 M.N. por departamento, sin que obre en el expediente formado con motivo de la Solicitud del citado Certificado, los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad; es de mencionar que, en el cuerpo del Certificado se señalan las condicionantes que deberán de ser observadas para la aplicación de dicha Norma. ----------

Sin embargo, personal adscrito a esta Subprocuraduría consultó la página electrónica http://m.guiadinmuebles.com/venta/departamento/bosques-de-las-lomas-cuajimalpa-de-morelos-df-y-area-metropolitana/5458-residencial-armada-38-nva, y en la parte de interés, se desprende que en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentra en venta un conjunto habitacional donde los departamentos se ofrecen desde $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N.; asimismo, se hace referencia a un proyecto de 6 niveles de altura. ----------

Al respecto, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha quince de abril de dos mil catorce, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que en el predio motivo de denuncia, se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual lleva un avance de dos cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, que tiene remate de un pretil o balcones en su frente de 1.20 m. ----------

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar una visita de verificación en materia de uso de suelo. Al respecto, se informó que con fecha quince de mayo de dos mil catorce, se ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1439/2014, correspondiente al predio de mérito, el cual se encuentra en fase procesal. ----------

En virtud de lo anterior, para el predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del doce de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del 3° Territorio comprendido entre el Anillo Periférico y el Límite del Distrito Federal, le aplica la zonificación directa H 4/20 /Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación número 26, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 en el total del predio se encuentra permitido; no obstante, el solicitante presentó la Corrida Financiera previamente a obtener dicho Certificado en la que se señala que el costo por departamento será de $ 682,513.50/100 M.N., sin embargo el proyecto de vivienda no cumple con el precio final de las unidades es decir de 20 vsma a 30 vsma, toda vez que se ofrecieron desde $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N., incumpliendo las disposiciones previstas en la Norma de Ordenación General 26, aunado a que se construyeron dos niveles más sin contar con la incorporación de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad que establece la citada Norma 26. ----------

En este sentido, considerando que no se cumple con los requisitos de aplicación de la Norma General de Ordenación 26, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, y no así la zonificación H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) que le permite el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, toda vez que el solicitante no cumplió con el costo final de las viviendas, establecido en la Corrida Financiera presentada para la emisión del citado Certificado que es de $ 682,513.50/100 M.N., siendo que los departamentos se venden desde $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N., así como que se edificaron dos niveles más sin contar con la incorporación de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad, incumpliendo así los

criterios de aplicación que exige la Norma de Ordenación General número 26, informando a esta Entidad las acciones que realice al efecto. ----------

Por último, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1439/2014, ejecutado en el lugar motivo de denuncia, hacer cumplir la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, siendo que le aplica la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, 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 del Distrito Federal, 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. ----------

Al respecto, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

Aunado a todo lo anterior, el artículo 253 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, menciona que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en ese Reglamento. ----------

Adicionalmente, el artículo 246 del Reglamento en cuestión señala que la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, en los términos de ese Reglamento y demás disposiciones aplicables, independientemente de la responsabilidad civil o penal que resulte, sanciones que podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, por lo que la imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 250 fracciones I y II del Reglamento en cita, establece que independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, o se haya ejecutado sin licencia de construcción especial; asimismo, el estado de clausura podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados, en los términos del artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el artículo 254 fracción I, del citado Reglamento. ----------

Para el caso que nos ocupa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que para el predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/029/13, con fecha de registro ante Ventanilla Única Delegacional del cinco

de julio de dos mil trece y vigencia al cinco de julio de dos mil quince, para llevar a cabo la construcción de una obra nueva de 12 viviendas en 4 niveles con una superficie total por construir de 640.00 m^2, con 200.00 m^2 de estacionamiento cubierto y 10 cajones y 4,038 m^2 de área libre equivalentes al 20.19% de la superficie del terreno, tramitado en base al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, a través del cual se certifica que al predio de referencia por localizarse dentro de los límites del 3° Territorio comprendido entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal, le aplica la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación número 26, en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 en el total del predio se encuentra permitido. ----------

Asimismo, dicho proyecto constructivo bajo el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/029/13 para obra nueva, se acompañó de la Memoria Descriptiva y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/522/12, de fecha diez de septiembre de dos mil doce, donde se señala que el predio que nos ocupa, cuenta con una superficie de terreno de 200.00 m^2, no se encuentra en zona histórica o patrimonial, así como que no cuenta con restricciones. ----------

Es de mencionar que, de la revisión de la Memoria Descriptiva del Proyecto, registrada ante Ventanilla Única de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se desprende un proyecto de 5 niveles distribuidos uno bajo nivel de banqueta (sótano) para servicio de estacionamiento y 4 sobre nivel de banqueta para los servicios de vivienda donde existirán 12 departamentos en total. ----------

No obstante lo anterior, en el reconocimiento de hechos realizado en fecha quince de abril de dos mil catorce, por personal adscrito a esta Entidad, se observó que en el predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se llevan a cabo trabajos de construcción de una obra nueva la cual lleva un avance de dos cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, que tiene remate de un pretil o balcones en su frente de 1.20 m. ----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar acciones de verificación en materia de construcciones en el predio motivo de denuncia, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento, se tenga respuesta a dicho requerimiento. ----------

Así las cosas, el predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, registro Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/029/13, con fecha de registro ante Ventanilla Única Delegacional del cinco de julio de dos mil trece y vigencia al cinco de julio de dos mil quince, en modalidad de obra nueva, para la edificación de 12 viviendas en 4 niveles y un sótano, sin embargo, en el predio referido se ejecutó un inmueble de 6 niveles, excediendo por 2 niveles más de lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción citado, aunado a que el Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, utilizado para tramitar dicho Registro, no cumple con la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

En este sentido, toda vez que el artículo 256 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que la autoridad competente declarará la nulidad del Registro de Manifestación de Construcción cuando los documentos relacionados con el Registro de Manifestación de Construcción se hubieren otorgado en contravención a lo señalado en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, le corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/029/13, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, utilizado para tramitar dicho Registro, no cumple con lo establecido por la Norma General de Ordenación número 26, aunado a que se llevó a cabo la construcción de 6 niveles y no así de 4 como se registró en la citada Manifestación de Construcción. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción a fin de que la construcción nueva ejecutada en el predio motivo de denuncia se ajuste a la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos vigente, por lo que se debe ordenar la demolición de los niveles excedentes conforme a los artículos 247 y 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Al predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, de fecha del veintisiete de septiembre de dos mil doce, expedido con base en la Norma de Ordenación número 26, donde el uso de suelo para la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 640.00 m^2 en el total del predio se encuentra permitido; no cumple con las disposiciones previstas en la Norma de Ordenación General 26, toda vez que el solicitante presentó la Corrida Financiera previamente a obtener dicho Certificado en la que se señala que el costo por departamento será de $ 682,513.50/100 M.N., sin embargo, las vivienda se ofrecieron desde $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N., aunado a que se construyeron dos niveles más sin contar con la incorporación de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad que establece la citada Norma 26. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, toda vez que el solicitante no cumplió con el costo final de las viviendas, establecido en la Corrida Financiera presentada para la emisión del citado Certificado que es de $ 682,513.50/100 M.N., siendo que los departamentos se venden desde, $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N., así como que se edificaron dos niveles más sin contar con la incorporación de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad, incumpliendo así los criterios de aplicación que exige la Norma de Ordenación General número 26, informando a esta Entidad las acciones que realice al efecto. ----------

- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1439/2014, ejecutado en el lugar motivo de denuncia, hacer cumplir la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, siendo que le aplica la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

- El predio motivo de denuncia, registro Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/029/13, con fecha de registro ante Ventanilla Única Delegacional del cinco de julio de dos mil trece y vigencia al cinco de julio de dos mil quince, en modalidad de obra nueva, para la edificación de 12 viviendas en 4 niveles y un sótano, sin embargo, en el predio referido se ejecutó un inmueble de 6 niveles, excediendo por 2 niveles más de lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción citado, aunado a que el Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, utilizado para tramitar dicho Registro, no cumple con la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/029/13, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, utilizado para tramitar dicho Registro, no cumple con lo establecido por la Norma General de Ordenación número 26, aunado a que se llevó a cabo la construcción de 6 niveles y no así de 4 como se registró en la citada Manifestación de Construcción. ----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción a fin de que la construcción nueva ejecutada en el predio motivo de denuncia se ajuste a la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos vigente, por lo que se debe ordenar la demolición de los niveles excedentes conforme a los artículos 247 y 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

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: ----------

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

PRIMERO.- Al predio ubicado en Calle Armada de México número 38, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, de fecha del veintisiete de septiembre de dos mil doce, expedido con base en la Norma de Ordenación número 26, donde el uso de suelo para la construcción de hasta 12 viviendas en una superficie máxima de construcción de 840.00 m^2 en el total del predio se encuentra permitido; no cumple con las disposiciones previstas en la Norma de Ordenación General 26, toda vez que el solicitante presentó la Corrida Financiera previamente a obtener dicho Certificado en la que se señala que el costo por departamento será de $ 682,513.50/100 M.N., sin embargo, las vivienda se ofrecieron desde $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N., aunado a que se construyeron dos niveles más sin contar con la incorporación de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad que establece la citada Norma 26. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, con fecha de expedición del veintisiete de septiembre de dos mil doce, toda vez que el solicitante no cumplió con el costo final de las viviendas, establecido en la Corrida Financiera presentada para la emisión del citado Certificado que es de $ 682,513.50/100 M.N., siendo que los departamentos se venden desde, $ 2,500,000.00/100 M.N. hasta $ 3,350,000.00/100 M.N., así como que se edificaron dos niveles más sin contar con la incorporación de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad, incumpliendo así los criterios de aplicación que exige la Norma de Ordenación General número 26, informando a esta Entidad las acciones que realice al efecto. ----------

TERCERO.- Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dentro de su procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1439/2014, ejecutado en el lugar motivo de denuncia, hacer cumplir la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo

Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, siendo que le aplica la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

CUARTO.- El predio motivo de denuncia, registro Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/029/13, con fecha de registro ante Ventanilla Única Delegacional del cinco de julio de dos mil trece y vigencia al cinco de julio de dos mil quince, en modalidad de obra nueva, para la edificación de 12 viviendas en 4 niveles y un sótano, sin embargo, en el predio referido se ejecutó un inmueble de 6 niveles, excediendo por 2 niveles más de lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción citado, aunado a que el Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, utilizado para tramitar dicho Registro, no cumple con la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". ----------

QUINTO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones necesarias para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/029/13, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31999-181LOMO12, utilizado para tramitar dicho Registro, no cumple con lo establecido por la Norma General de Ordenación número 26, aunado a que se llevó a cabo la construcción de 6 niveles y no así de 4 como se registró en la citada Manifestación de Construcción. ----------

SEXTO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción a fin de que la construcción nueva ejecutada en el predio motivo de denuncia se ajuste a la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos vigente, por lo que se debe ordenar la demolición de los niveles excedentes conforme a los artículos 247 y 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

SÉPTIMO.- 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. ----------

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

NOVENO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas, de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----

GRR/MSC/SRM