



EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **18 SEP 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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-689-SOT-240, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 27 de febrero de 2015, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) El ruido generado por los trabajos de construcción que se llevan a cabo de lunes a viernes de 8:00 a 13:00 horas y de 15:00 hasta las 18:00 y los sábados desde las 8:00 hasta 14:00 horas. Estos ruidos son generados por las sierras, martillazos y demás elementos que utilizan para construir (...)", en el predio ubicado en Avenida Río Consulado número 730, Colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco.-----

**ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN**

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 13 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Río Consulado número 730, Colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha 25 de marzo de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO 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 06 de marzo de 2015:** se observó la construcción de 3 cuerpos constructivos de 8 niveles cada uno y semisótano en etapa de acabados, constatando la existencia del letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. Respecto al ruido no se constató su generación proveniente del inmueble denunciado.-----

**Reconocimiento de hechos de fecha 06 de abril de 2015:** se observaron 3 cuerpos constructivos de 8 niveles cada uno, sin apreciar emisiones sonoras provenientes del referido inmueble, toda vez que la obra se encontraba terminada.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321  
Página 1 de 12



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

### **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 Azcapotzalco.- (of. PAOT-05-300/300-1456-2015, de fecha 25 de marzo de 2015) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Certificado de Uso del Suelo; Registro de Manifestación y Memoria descriptiva del proyecto. Mediante oficio DGODU/DDU/1307/2015, de fecha 14 de abril de 2015, remitió copia certificada de la siguiente documentación: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RAZB-005-14, con vigencia al 14 de febrero de 2017.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 539, expedida en fecha 30 de mayo de 2013.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13, expedido en fecha 27 de agosto de 2013.-----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2214-2015 de fecha 15 de mayo de 2015) informar si el particular presentó la corrida financiera para la aplicación de la Normas General de Ordenación número 26; la categoría que le corresponde cumplir y si se cumplió con la incorporación de los criterios y principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad; copia certificada del expediente formado con la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/10384/2015, de fecha 28 de mayo de 2015, remitió copia certificada del expediente formado por la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13, mismo que contiene la corrida financiera. Respecto la categoría que le corresponde cumplir y si se cumplió con la incorporación de los criterios y principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad, se le solicitó la citada información a la Dirección de Operación Urbana y Licencias, dependiente de la Dirección General de Administración Urbana.-----

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/11701/2015, de fecha 12 de junio de 2015, informó que realizada la búsqueda se emitió el visto bueno para el proyecto de construcción para 91 viviendas que incorpora los Criterios de Sustentabilidad que establece el Decreto por el que se reforma, adiciona o deroga la Norma General de Ordenación Número 26, para el incremento de dos niveles adicionales para quedar con la zonificación H/8/30 (Habitacional, 8 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre) y requerimiento del 80% de cajones de estacionamiento que equivale a 73 espacios como mínimo de estacionamiento.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

A la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2213-2015 de fecha 15 de mayo de 2015) instrumentar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13, toda vez que el precio de venta final de los departamentos excede lo establecido por la Norma General de Ordenación 26. Mediante oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/SAC/2159/2015, de fecha 20 de mayo de 2015, solicitó copia certificada del expediente integrado con motivo del procedimiento administrativo relativo al predio de mérito, mismas que se enviaron en fecha 11 de junio de 2015.-----

A la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes del Ordenamiento Territorial adscrita a la Subdirección de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-320/0237-2015 de fecha 25 de marzo de 2015) realizar dictamen de ruido en el predio de referencia. Mediante Atenta Nota PAOT/300-145-2015, de fecha 07 de abril de 2015, informó que no fue posible llevar a cabo la medición en materia de ruido, toda vez que no se percibieron emisiones sonoras provenientes del inmueble de mérito.-----

### **Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2212-2015, de fecha 15 de mayo 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 18 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

### **Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)**

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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 del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321  
Página 3 de 12



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

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 del Distrito Federal 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 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. -----

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. -----

La Ley de Desarrollo Urbano referida dispone en su artículo 89 que, entre otros, los **certificados** y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por **error**, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, **promoverá el procedimiento de lesividad** ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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 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. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, 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. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

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

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

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

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

*XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)"*. -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

*"(...) 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 del Distrito Federal; 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 (...)"* -----

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 248 fracciones VI y VII del mismo ordenamiento, una de las sanciones por infracciones a este Reglamento es la revocación y la nulidad. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Avenida Río consulado número 730, Colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, Densidad B: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.---

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 1,298.00 m<sup>2</sup>, le corresponde una superficie de desplante de 908.60 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción de 2,725.80 m<sup>2</sup>, y un área libre de 389.60 m<sup>2</sup>, equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de 13 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 3 cuerpos constructivos de 8 niveles y semisótano cada uno, mismos que se encontraban en etapa de acabados.-----

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 del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13**, de fecha 27 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 del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, al 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, en el predio de mérito le corresponde la zonificación **H/8/30** (Habitacional, 8 niveles máximos de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321  
Página 6 de 12



EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240

construcción, 30% mínimo de área libre), y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se podrán edificar hasta de **112 viviendas**, con una superficie de 65 m<sup>2</sup> 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 7,268.80 m<sup>2</sup>**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

| Superficie del terreno  | Área libre mínima (30%)                                                                                                                | Área de Desplante (70%)                                                                                                                | Superficie Máxima de Construcción                                                                                                                                     | Número de viviendas factibles                                                                                                |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1,298.00 m <sup>2</sup> | (superficie total del terreno por 0.30) = 389.40 m <sup>2</sup><br><br>(1298.00 m <sup>2</sup> )(0.30)=<br><b>389.40 m<sup>2</sup></b> | (superficie total del terreno por 0.70) = 908.60 m <sup>2</sup><br><br>(1298.00 m <sup>2</sup> )(0.70)=<br><b>908.60 m<sup>2</sup></b> | (superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 7,268.80 m <sup>2</sup><br><br>(908.60 m <sup>2</sup> )(8 niveles permitidos)= <b>7,268.80 m<sup>2</sup></b> | (superficie máxima de construcción entre vivienda de 65 m <sup>2</sup> = 111.82) <b>112 viviendas</b> en 8 niveles de altura |

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, al amparo del **Certificado folio 18225-151MUJU13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FAZ-005-14 y registro RAZB-005-14**, con vigencia del 14 de febrero de 2014 al 13 de febrero de 2017, para la construcción de **91 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 8,373.94 m<sup>2</sup>**, de los cuales **1,211.85 m<sup>2</sup> corresponden a 106 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, un **área libre de 406.95 m<sup>2</sup>**, equivalente al 31.35% de la superficie del predio (1,298.00 m<sup>2</sup>), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

| Superficie del terreno  | Superficie de desplante         | Superficie libre                               | Superficie total de construcción | Superficie cuantificable | Superficie no cuantificable             | Niveles y número de viviendas |
|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| 1,298.00 m <sup>2</sup> | 891.05 m <sup>2</sup><br>68.65% | 406.95 m <sup>2</sup><br>equivalente al 31.35% | 8,373.94 m <sup>2</sup>          | 7,162.09 m <sup>2</sup>  | 1,211.85 m <sup>2</sup><br>(semisótano) | 8 niveles, 91 viviendas       |



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321  
Página 7 de 12



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. No obstante, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría, se tiene convicción de que los desarrolladores incumplen con uno de los requisitos de aplicación de la citada norma, es decir, el precio final de venta de las viviendas, tal y como se desprende de los elementos probatorios que obran en el expediente al rubro citado. -----

Al respecto, el "Decreto por el que se Reforma, Adiciona y Deroga la Norma de Ordenación número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", establece que la **Norma** de Ordenación General Número **26** es aplicable en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo Habitacional (H), para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), en donde se determinan 3 zonificaciones directas. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación. En este sentido, el segundo territorio es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/8/30. -----

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 del Distrito Federal 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 del Distrito Federal, **para la expedición del Certificado folio 18225-151MUJU13, el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, 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. ----







**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

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 del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 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 29 de marzo de 2015, 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://desarrollo.zonaprop.mx/desarrollo-departamentos-av-rio-consulado-730-tlatilco-azcapotzalco-distrito-federal-752535>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$1,390,000.00 (un millón trescientos noventa mil pesos M.N.)**. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

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 **Avenida Río consulado número 730, Colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26 (\$709,122)**, por lo que, atendiendo a lo establecido por la Norma General de Ordenación número 26, y de conformidad con los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1º, del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, **al no cumplirse con el precio final de venta de las viviendas, es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma**, como lo son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio RAZB-005-14. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, realizar las acciones legales necesarias a efecto de revocar el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13**; encontrándose actualmente valorando la procedencia de lo solicitado. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, autoridad competente en materia de construcción, instruir visita de verificación, por cuanto hace al cumplimiento de lo registrado y en relación con el precio final de venta de las viviendas; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Así mismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321  
Página 9 de 12



## **Ruido**

En relación con las emisiones sonoras, el artículo 86 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que, las edificaciones y obras que produzcan contaminación entre otros aspectos, por ruido, se sujetarán a ese Reglamento, a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal y demás ordenamientos aplicables.-----

El artículo 151 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, dispone que **se encuentran prohibidas las emisiones de ruido y vibraciones**, entre otras, que rebasen las normas oficiales mexicanas y las normas ambientales para el Distrito Federal correspondientes.-----

Así mismo, el artículo en comento dispone que los propietarios de fuentes que generen cualquiera de estos contaminantes, **están obligados a instalar mecanismos para recuperación y disminución de ruido, o a retirar los elementos que generan contaminación.**-----

En relación con los hechos que se investigan en materia de ruido, los responsables de fuentes emisoras ubicadas en el Distrito Federal deberán cumplir con los requisitos y límites máximos permisibles de emisiones de ruido de conformidad con la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-005-AMBT-2013, que establece en el punto de referencia NFEC, de **06:00 a 20:00 horas de 63 dB (A) y de 20:00 a 06:00 horas de 60 dB (A).**-----

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días 06 de marzo y 06 de abril ambos de 2015, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en la que se hizo constar que no se percibió la emisión de ruido proveniente del inmueble motivo de investigación, toda vez que se encontraba en etapa de acabados.---

## **Resultado de la Investigación**

1. El predio ubicado en **Avenida Río Churubusco número 730, Colonia Tlatilco, Delegación Azcapotzalco**, le corresponde la **zonificación H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 1,298.00 m<sup>2</sup>, le corresponde una superficie de desplante de 908.60 m<sup>2</sup>, **superficie máxima de construcción de 2,725.80 m<sup>2</sup>**, y un área libre de 389.40 m<sup>2</sup>, equivalente al 30% de la superficie del predio, para la edificación de **13 viviendas** en 3 niveles. -----
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13**, de fecha 27 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 del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----





3. Ahora bien, de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** de la Norma General de Ordenación número 26, en el predio de mérito le corresponde la zonificación **H/8/30** (Habitacional, **8 niveles máximos de construcción**, 30% mínimo de área libre).-----
4. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 “Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)”**, se podrán edificar hasta **112 viviendas**, con una superficie de 65 m<sup>2</sup> 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 7,268.80 m<sup>2</sup>**.-----
5. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 3 cuerpos constructivos de 8 niveles de altura y semisótano cada uno, mismos que se encontraron en etapa de acabados. -----
6. Al amparo del Certificado folio 18225-151MUJU13, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva folio FAZ-005-14 y registro RAZB-005-14**, con vigencia del 14 de febrero de 2014 al 14 de febrero de 2017, para la construcción de **91 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 8,373.94 m<sup>2</sup>**, de los cuales **1,926.00 m<sup>2</sup> corresponden a 106 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, un **área libre de 406.95 m<sup>2</sup>**, equivalente al 31.35% de la superficie del predio (1,298.00 m<sup>2</sup>). -----
7. De las pruebas administradas recabadas en la presente investigación, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que existe convicción de que las viviendas que se edifican, **incumplen con el precio final de venta máximo establecido en la Norma General de Ordenación número 26 (\$709,122)**, ofertando las mismas en **\$1,390,00.00 M.N.** -----
8. En virtud de los hechos constatados y de las disposiciones normativas contenidas en la Norma General de Ordenación número 26, así como los artículos 3 fracción XXI, 43, 47 y 89 de la Ley de Desarrollo Urbano y 248 fracciones VI y VII, en relación con el artículo 1º, del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, se desprende que es procedente la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la misma, como lo son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva número RAZB-005-14. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, iniciar la acción legal tendiente a nulificar el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18225-151MUJU13**, en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26. -----
10. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Azcapotzalco, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-689-SOT-240**

Manifestación de Construcción Tipo "B" número RAZB-005-14, así como 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. -----

11. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes. -----
12. Durante los reconocimientos de hechos no se constató la generación de ruido. -----

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 en 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 del Distrito Federal. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco y al Instituto de Vivienda del Distrito Federal. -----

**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 del Distrito Federal. -----

JELN/MVS/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal  
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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