



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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-2015-1432-SOT-528, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de mayo 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 la construcción que "(...) amparada por el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo #30344-181RUCUA11 de fecha 9 de julio de 2011, en donde se ampara la construcción conforme a la Norma General de Ordenación número 26, como viviendas de interés social y popular (...)" en el predio ubicado en calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por la obra ubicada en calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero; el acuerdo se notificó en fecha 19 de junio de 2015 vía correo electrónico.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo previo, 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 21 de mayo de 2015: "(...) obra en proceso de construcción (...) se observa un inmueble con dos cuerpos constructivos ambos de 5 niveles de altura en obra negra con un avance del 80% de obra aproximadamente, los muros ya tienen repellado de cemento, los 2 edificios están cubiertos con malla sombra desde la azotea hasta el nivel de piso de los tapiales de madera que se encuentran delimitando la obra (...) al momento no hay actividades de obra (...) se observan sellos de clausura por parte de (...) la Delegación Gustavo A. Madero (...) folios SV/INVEA/AC/014/2014 y SV/INVEA/PC/014/14 (...)"-----

Reconocimiento de hechos de fecha 2 de julio de 2015: "(...) se observa un inmueble de cinco niveles el cual se encuentra cubierto por una lona negra delimitado por tapiales de madera sobre





Expediente: PAOT-2015-1432-SOT-528

los cuales se observan varios sellos de (...) clausura por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación, suspensión de actividades y servicios por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación y (...) Manifestación de construcción tipo B registro (...) RGMB-0019-06-12 (...) al interior se observa material de construcción sin embargo al momento no se realizan dichas actividades(...).-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2526-2014 de fecha 18 de junio de 2015 al propietario, representante legal, poseedor y/o director responsable de la obra ubicada en calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 1 de julio de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 10 de julio de 2015 una persona realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de la siguiente documentación: ---

1. Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 842-05-13, de fecha 17 de mayo de 2013 para el predio ubicado en calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.-----
2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio CONSALINU-842-05-13, de fecha 20 de mayo de 2013 para el predio de referencia, con una superficie total del terreno de 222.50 m².-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14697-151RUJO13 expedido el 27 de mayo de 2013, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito, Federal en donde se certifica que al predio de referencia le aplica la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad MB (muy baja), una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación No. 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, para la construcción de hasta 8 viviendas en 95.89 m² por vivienda con indivisos, en una superficie de construcción de 767.18 m², por un costo por vivienda de hasta 25 VSMA (incluyendo cajón de estacionamiento, en el total del predio está permitido.-
4. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FGMB-0019-06-12 vigente del 1 de junio de 2012 al 1 de junio de 2014, con vigencia de 2 años para la construcción de 8 viviendas en 5 niveles, en un predio con superficie de 222.50 m², desplantadas en una superficie de 172.19 m², con un área libre de 50.31 m² (22.61%) y una superficie total de construcción de 767.18 m².-----
5. Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FGMB-0019-06-12, folio 006/2014, con vigencia del 1 de junio de 2014 al 1 de junio de 2016.-----
6. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. -----





Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero (of. PAOT-05-300/300-3286-2015 de fecha 21 de julio de 2015) informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2471/2015, recibido en esta área en fecha 4 de septiembre de 2015, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FGMB-0019-06-12 vigente del 1 de junio de 2012 al 1 de junio de 2014, con vigencia de 2 años para la construcción de 8 viviendas en 5 niveles, en un predio con superficie de 222.50 m², desplantadas en una superficie de 172.19 m², con un área libre de 50.31 m² (22.61%) y una superficie total de construcción de 767.18 m² y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30344-181RUC11 expedido el 8 de julio de 2011, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en donde se certifica que al predio de referencia, por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación No. 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, para la construcción de hasta 15 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,099.20 m², en el total del predio está permitido . -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3284-2015 de fecha 21 de julio de 2015) informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con aplicación de la Norma General de Ordenación No. 26, Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable y el costo de las viviendas señaladas en la corrida financiera para el predio objeto de la denuncia, sin embargo esta autoridad no ha sido beneficiada con respuesta alguna.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio de fecha 30 de septiembre 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.-----

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.

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 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**





Expediente: PAOT-2015-1432-SOT-528

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: -----

"(...) 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. -----





Asimismo, el artículo 194 del referido Reglamento refiere que "(...) las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 m de la vía pública, se colocarán tapiales fijos que cubran todo el frente de la misma. Serán de madera, lámina, concreto, mampostería o de otro material que ofrezca garantías de seguridad (...)".-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, al predio ubicado en calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad MB (muy baja), una vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 222.50 m², le corresponde una superficie de desplante de 133.5 m², superficie máxima de construcción de 400.5 m², y un área libre de 89 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 1 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 2 cuerpos constructivos de 5 niveles, mismos que se encontraban en etapa de construcción y contaban con sellos por parte de la Delegación Gustavo A. Madero.-----

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 30344-181RUCA11**, de fecha 8 de julio del 2011, 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) 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 **15 viviendas** y con un precio final de venta de **20.00 o hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a un rango de entre \$436,686.00 MN y \$655,029. MN, en una **superficie máxima de construcción de 1,099.20 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción
	(superficie total del terreno por 0.20) = 44.5	(superficie total del terreno por 0.80) = 178	(superficie de desplante)(número de niveles





Expediente: PAOT-2015-1432-SOT-528

222.50 m ²	m ² (222.50 m ²)(0.20)= 44.5 m²	m ² (222.50 m ²)(0.20)= 178 m²	permitidos)= 1,068.00 m ² (178 m ²)(6 niveles permitidos)= 1,099.20 m²
-----------------------	--	---	---

De acuerdo con la documentación que obra en el expediente de referencia, se cuenta con **Certificado folio 30344-181RUCA11** de fecha 8 de julio de 2011, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FGMB-0019-06-12** vigente del 1 de junio de 2012 al 1 de junio de 2014, para la construcción de **8 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 767.18 m²**, con **a 10 cajones de estacionamiento**, un **área libre de 50.31 m²**, equivalente al 22.61% de la superficie del predio (222.50 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles y número de viviendas
222.50 m ²	172.19 m ² 77.39%	50.31 m ² equivalente al 22.61%	767.18 m ²	5 niveles, 8 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. 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 entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H/6/20. -----

Adicionalmente, establece que: -----





"(...) El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma (...)". -----

Complementariamente, el **"Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicado en la Gaceta Oficial 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, 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 8 de julio 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://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-sierravista-388-lindavista-sur-df-328970>) constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$1,790,000.00 (un millón setecientos 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 **calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26** (entre \$436,686.00 MN y \$655,029. MN), 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 30344-181RUCA11 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FGMB-0019-06-12.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, 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. -----

Asimismo, 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. -----

Resultado de la Investigación

1. El predio ubicado en **calle Sierravista, número 388, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero**, le corresponde la **zonificación H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 222.50 m², le corresponde una superficie de desplante de 133.5 m², **superficie máxima de construcción de 400.5 m²**, y un área libre de 89 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de **1 vivienda** 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 30344-181RUCA11** de fecha 8 de julio del 2011, 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. 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 **15 viviendas, con un precio final de venta de 20.00 hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente entre MN\$436,686.00 MN y \$655,029. MN, en una **superficie máxima de construcción de 1,099.20 m²**.-----





Expediente: PAOT-2015-1432-SOT-528

4. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 2 cuerpos constructivos de 5 niveles, mismos que se encontraban en etapa de construcción y contaban con sellos por parte de la Delegación Gustavo A. Madero -----
5. Al amparo del Certificado folio 30344-181RUCA11, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FGMB-0019-06-12** vigente del 1 de junio de 2012 al 1 de junio de 2014, para la construcción de **8 viviendas en 5 niveles**, en una **superficie total de construcción de 767.18 m²**, un **área libre** de 50.31 m², equivalente al 22.61% de la superficie del predio (222.50 m²). -----
6. De las pruebas adminiculadas 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** (entre \$436,686.00 MN y \$655,029. MN), ofertando las mismas en **\$1,790,000.00 M.N.** -----
7. 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 1°, 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 30344-181RUCA11 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FGMB-0019-06-12. -----
8. 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 30344-181RUCA11**, en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26. -----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Benito Juárez, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FGMB-0019-06-12 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. -----
10. 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. -----





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 las persona denunciantes, y por oficio 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 Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----

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.-----

JEN/MBC/ORL

