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-2014-837-SOT-390 y acumulado PAOT-2014-3285-SOT-1460, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2014-837-SOT-390

Con fecha 4 de abril de 2014, 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 que en el predio ubicado en Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio Los Reyes, Delegación Iztacalco "(...) *se esta* (sic) *llevando a cabo la excavación profunda en un predio para llevar a cabo la segunda etapa de construcción de unos edificios* (...)".----------

Expediente PAOT-2014-3285-SOT-1460

Con fecha 15 de diciembre de 2014, 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 "(...) *Que hace aproximadamente cuatro meses se iniciaron los trabajos de construcción de departamentos sin contar con los permisos necesarios, además de que se encuentra en zona patrimonial dicha construcción ubicada en Chimalpopoca número 85 Barrio los Reyes, Delegación Iztacalco* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente PAOT-2014-837-SOT-390

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio Los Reyes, Delegación Iztacalco; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha 19 de mayo de 2014. ----------

Expediente PAOT-2014-3285-SOT-1460

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 12 de enero de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por la obra que se ubica en Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio Los

Reyes, Delegación Iztacalco; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 16 de febrero de 2015, mediante correo electrónico.----------

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 predio de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de abril de 2014: "(...) *Se observa un predio de aproximadamente 15 metros lineales de frente* (...) *el cual está delimitado por tapiales de madera de 3 metros de altura y zaguán metálico* (...) *se observa un letrero con la siguiente información: 'DESARROLLO CHIMALPOPOCA NO. 85; EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS* (...) *No. de Licencia RIZTB-0029-13; Vigencia 24 de octubre de 2013 a 24 de octubre de 2016* (...)' *somos atendidos por* (...) *encargado de obra* (...) *que permite el acceso al predio constatando que* (...) se *lleva a cabo una excavación de aproximadamente 30 metros de largo por 2 metros de profundidad donde se ubican los trabajos de obra consistentes en el armado de columnas y trabes* (...) *se ubica una construcción de 2 niveles de altura que es utilizada como oficina de ventas* (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de diciembre de 2014: "(...) *se observa un inmueble de 5 niveles* (...) *marcado con el número 83 en la planta baja* (...) *somos atendidos por una persona* (...) *comentando que en el predio no hay trabajos de construcción porque el inmueble está totalmente construido y habitado* (...) *comenta que en el predio siguiente se están construyendo nuevos departamentos. Acto seguido nos constituimos frente al predio donde se ve una construcción en obra negra en su interior* (...) *somos atendidos por* (...) *quien dijo ser personal de ventas* (...) *Menciona que* (...) *la construcción* (...) *constará de 5 niveles con sótano de estacionamiento. Actualmente lleva un avance del 40% observando un desplante de 4 niveles con un semisótano* (...) *en el cuarto nivel se observa cimbra ya colocada* (...) *en el zaguán del predio se observa un letrero en el que se lee 'DESARROLLO CHIMALPOPOCA NO. 85; EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS* (...) *No. de Licencia RIZTB-0029-13; Vigencia 24 de octubre de 2013 a 24 de octubre de 2016* (...)' *La persona que nos atiende comenta que* (...) *el número correcto del predio es el 85. Nos muestra una maqueta en el área de ventas en la que se observa que la construcción tiene 5 niveles* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2015: Se observa un predio donde se lleva a cabo trabajos de construcción de una obra nueva en 5 niveles, se ejecutan actividades de construcción no se observa letrero con los datos de la construcción visible ni del costo de los departamentos. ----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio los Reyes, Delegación Iztacalco, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 4 de agosto de 2014. Al respecto, con fecha 12 de agosto de 2014, mediante escrito, el Apoderado de "Promotora Inverstar" S.A. de C.V., aportó copia simple, de las siguientes documentales: --------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 407, expedida en fecha 26 de julio de 2012, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31348-181ROJO12, expedido el 31 de octubre de 2012, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-0029-13, de fecha 24 de octubre de 2013 y vigente al 24 de octubre de 2016, ante la Delegación Iztacalco. ----------

- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, con fecha de registro del 24 de octubre de 2013, ante la Delegación Iztacalco. ----------

- Planos arquitectónicos identificados con las claves: AL-01, AL-02, AL-03 y AL-04. ----------

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 Iztacalco*.- (of. PAOT-05-300/300-02301-2014, de fecha 15 de mayo de 2014); Informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, así como Corrida Financiera, Constancia de Reducción Fiscal para vivienda de interés social o popular, así como Visto Bueno para la incorporación de criterios de sustentabilidad. Mediante oficio DDUL/219/2014, de fecha 23 de mayo de 2014, se solicitó que personal adscrito a esta Entidad consultara el expediente formado con motivo de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción formado respecto al predio de investigación, diligencia que se realizó en fecha 10 de junio de 2014, en la que se obtuvo copia simple de la siguiente documentación para el predio ubicado en Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio los Reyes, Delegación Iztacalco: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FIZT-00222-10, del 27 de octubre de 2010 y vigente al 27 de octubre de 2013.----------

- Oficio 101/1994, de fecha 29 de septiembre de 2010, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con el que se remite la Constancia provisional de Reducciones Fiscales.----------

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 241, expedida en fecha 26 de mayo de 2010, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco. ----------

- Aviso de Ejecución de Obra de Conjuntos Habitacionales folio 23744/2010, de fecha 22 de septiembre de 2010. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 32845-183ROJO10, expedido en fecha 26 de julio de 2010.----------

- Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial D-96-DSPM/1410/09, de fecha 5 de octubre de 2009. ----------

- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico registrada el 27 de octubre de 2010. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco* (of. PAOT-05-300/300-4266-2014 de fecha 20 de agosto de 2014); Consultar los expedientes que se hayan formado en sus archivos con motivo de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción, respecto al predio de investigación. En fecha 23 de septiembre de 2014, se realizó dicha consulta, en la que se obtuvo además de las documentales aportadas por la persona moral responsable de los trabajos investigados, copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Escrito dirigido a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, recibido el 7 de enero de 2013. ----------

- Solicitud de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio FIZT-0026-13, con fecha de recibido del 18 de septiembre de 2013. ----------

- Oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1019177/2013, de fecha 15 de abril de 2013, expedido por la Subdirección Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

- Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1037/13, de fecha 5 de julio de 2013. ----------

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 021377/2013, de fecha de recibido del 24 de octubre de 2013. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco*.- (of. PAOT-05-300/300-3291-2015, de fecha 21 de julio de 2015); Informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que sirvió de base para el trámite de dicho registro para el predio motivo de denuncia. ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-02298-2014 y PAOT-05-300/300-4263-2014 de fechas 15 de mayo y 20 de agosto ambos de 2014); Informar si para el predio de interese se cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, Corrida Financiera, Constancia de Reducción Fiscal para vivienda de interés social o popular, así como Visto Bueno para la incorporación de criterios de sustentabilidad. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/15408/2014, de fecha 16 de julio de 2014, informó que para el predio de interés se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 52791-181MNALI10, con fecha de expedición del 24 de septiembre de 2010 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31348-181ROJO12 con fecha de expedición del 31 de octubre de 2012.----------

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/18063/2014, de fecha 29 de agosto de 2014, informó que respecto al Certificado folio 52791-181MNALI10, el particular no solicitó la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26; respecto al Certificado folio 31348-181ROJO12, el particular solicitó la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, por lo que al localizarse el predio de interés en el Primer Territorio le aplica la zonificación directa H 5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área

libre), asimismo, en virtud de que dicho Certificado fue expedido únicamente con la zonificación directa, no requiere de cumplir con la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad; asimismo, entre las documentales que integran el expediente del citado Certificado, se cuenta con la Corrida Financiera de fecha 22 de octubre de 2012. ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-3284-2014 de fecha 21 de julio de 2015); Informar si para el predio de interés se cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 y el costo de las viviendas señalado en la Corrida Financiera presentada para el trámite del Certificado. ----------

A la *Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco*.- (of. PAOT-05-300/300-02300-2014 y PAOT-05-300/300-4265-2014 de fechas 15 de mayo y 20 de agosto ambos de 2014); Realizar verificación en materia de construcción en el predio motivo de denuncia. ----------

A la *Jefatura Delegacional en Iztacalco*.- (of. PAOT-05-300/300-02299-2014 y PAOT-05-300/300-4264-2014 de fechas 15 de mayo y 20 de agosto ambos de 2014); Iniciar el procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de denuncia, toda vez que el precio del proyecto excede lo establecido en la Norma de Ordenación General número 26. Mediante oficio DDUL/332/2014, de fecha 26 de agosto de 2014, se informó que por medio del Memorándum DDUL/189/2014, de fecha 16 de junio de 2014, se solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos realizar visita de verificación administrativa y se emitió oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para que informe el precio final fijado para este proyecto conforme a la Corrida Financiera; una vez que se cuente con la información de las solicitudes realizadas, se estará en aptitud de realizar el procedimiento de nulidad del Registro de Manifestación de Construcción solicitado. ----------

A la *Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-0798-2015, de fecha 13 de febrero de 2015); Remitir copia del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1037/13, de fecha 5 de julio de 2013. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0364/2015, de fecha 19 de febrero de 2015, remitió copia del citado Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-486-2014 y PAOT-05-300/310-166-2015, de fechas 28 de mayo de 2014 y 16 de febrero de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico el 10 de junio de 2014 y el 16 de febrero de 2015.----------

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.----------

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de 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 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: ----------

"(...) *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 Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de septiembre de 2008, al predio ubicado Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio Los Reyes, Delegación Iztacalco, le corresponde la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad MB: 1 vivienda cada 200 m^2 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 2,616.10 m^2, le corresponde una superficie de desplante de 1,831.27 m^2, superficie máxima de construcción de 5,493.81 m^2, y un área libre de 784.83 m^2, 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 construcción de una obra nueva de 5 niveles y un semisótano, asimismo, en el exterior no se exhiben datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

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 31348-181ROJO12,** de fecha 31 de octubre de 2012, 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/5/20 (Habitacional, **5 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 161 viviendas**, con una superficie de 65 m² por vivienda con indivisos y **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a $682,513.50 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción** de **10,464.40 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (70%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
2,616.10 m^2	(superficie total del terreno por 0.20) = 523.22 m^2 (2,616.10 m^2)(0.20)= **523.22 m^2**	(superficie total del terreno por 0.80) = 2,092.88 m^2 (2,616.10 m^2)(0.80)= **2,092.88 m^2**	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 10,464.40 m^2 (908.60 m^2)(5 niveles permitidos)= **10,464.40 m^2**	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 65 m^2 = 160.99) **161 viviendas** en 5 niveles de altura

Es de mencionar que el Certificado de Zonificación en mención, fue expedido únicamente con la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), por lo que no requería de cumplir con la totalidad de la incorporación de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** que establece la Norma General de Ordenación número 26. ----------

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco, al amparo del **Certificado folio 31348-181ROJO12**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FIZT-0029-13**, con vigencia del 24 de octubre de 2013 al 24 de octubre de 2016, para la construcción de **141 viviendas en 5 niveles,** en una **superficie total de construcción de 7,992.00 m²**, de los cuales **3,097.78 m² corresponden a 132 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, un **área libre** de 787.88 m², equivalente al 30.12% de la superficie del predio (2,616.10 m²), 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
2,616.10 m^2	1,828.22 m^2 69.88%	787.88 m^2 equivalente al 30.12%	7,992.00 m^2	4,894.22 m^2	3,097.78 m^2 (semisótano)	5 niveles, 141 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 primer territorio es el área delimitada dentro del Circuito Interior, lugar en donde se encuentra el predio investigado, correspondiéndole una zonificación directa de H 5/20. ----------

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, 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 31348-181ROJO12**, **el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, la cual refiere que **el precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA** ($682,513.50 MN, para el ejercicio 2012, fecha de presentación de la corrida financiera, el cual se ajustará en los años subsecuentes al valor que fije la Comisión Nacional de Salarios). ----------

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

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo 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 12 de enero 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://www.grupostar.com.mx/star/NuestrosDesarrollosDetalle.espx?DesarrolloID=67), constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se ofertaba la venta de departamentos del mismo, **a un costo hasta de $1,336,176.00 (un millón trescientos treinta y seis mil ciento setenta y seis 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 Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio Los Reyes, Delegación Iztacalco, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26** ($682,513.50), 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 1°, 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 31348-181ROJO12 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FIZT-0029-13. ----

En razón de lo anterior, corresponde 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 31348-181ROJO12**; encontrándose actualmente valorando la procedencia de lo solicitado. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztacalco, 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. ----------

En materia de desarrollo urbano (zona de conservación patrimonial)

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de septiembre de 2008, establece que el predio ubicado en Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio los Reyes, Delegación Iztacalco, se encuentran dentro del polígono que le corresponde al área de conservación patrimonial. ----------

En este sentido al encontrarse localizados en Área de Conservación Patrimonial, están sujetos a la aplicación de la norma de ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes, es requisito indispensable contar con su autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como las construcciones de obras nuevas. ----------

Al respecto, el predio motivo de denuncia cuenta con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1037/13, de fecha 5 de julio de 2013, a través del cual se emite dictamen favorable en materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para 141 departamentos hasta 5 niveles con una superficie máxima de construcción de 6,243.90 m2 sobre el nivel de banqueta. ---------

Resultado de la Investigación

1. El predio ubicado en **Calle Chimalpopoca número 85, Colonia Barrio Los Reyes, Delegación Iztacalco**, le corresponde la **zonificación H 3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% 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 2,616.10 m², le corresponde una superficie de **desplante de 1,831.27 m², superficie máxima de construcción de 5,493.81 m²**, y un **área libre de 784.83 m²,** 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 31348-181ROJO12,** de fecha 31 de octubre de 2012, 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/5/20** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). ----------

3. El Certificado de Zonificación en mención, fue expedido únicamente con la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), por lo que no requería de cumplir con la totalidad de la incorporación de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** que establece la Norma General de Ordenación número 26. ----------

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 **161 viviendas**, con una superficie de 65 m² por vivienda con indivisos y **con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a $682.513.50 MN, incluyendo cajón de estacionamiento, en una **superficie máxima de construcción** de **10,464.40 m²**.----------

5. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva con un avance de 4 niveles, la cual contara con un total de 5 y semisótano. ----------

6. Al amparo del Certificado folio 31348-181ROJO12, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva FIZT-0029-13**, con vigencia del 24 de octubre de 2013 al 24 de octubre de 2016, para la construcción de **141 viviendas en 5 niveles,** en una **superficie total de construcción de 7,992.00 m²**, de los cuales **3,097.78 m² corresponden a 132 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, un **área libre** de 787.88 m², equivalente al 30.12% de la superficie del predio (2,616.10 m²). ----------

7. 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 (**$682.513.50**)**, ofertando las mismas hasta en **$1,336,176.00 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 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 31348-181ROJO12 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número FIZT-0029-13. ----------

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 31348-181ROJO12,** 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 Iztacalco, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FIZT-0029-13, 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. El predio motivo de denuncia cuenta con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial SEDUVI/CGDAU/DPCU/1037/13, a través del cual se emite dictamen favorable en materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para 141 departamentos hasta 5 niveles con una superficie máxima de construcción de 6,243.90 m2 sobre el nivel de banqueta, el cual requiere por en área de conservación patrimonial de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco. ----------

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: ----------

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

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 personas denunciantes 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 Iztacalco 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

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

JELN/MBC/SRM