



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

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-2015-981-SOT-323, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veinticuatro de marzo de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) una demolición, excavación, el órgano Político Administrativo de Coyoacán, clausuró estas actividades (...) el levantamiento de 08 pisos (...)", en el predio ubicado en Calle 13, número 02, colonia Prados de Coyoacán, Delegación Coyoacán. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha nueve de abril de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en Calle 13, número 02, colonia Prados de Coyoacán, Delegación Coyoacán; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha dieciocho de mayo de dos mil quince. -----

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 el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha seis de abril de dos mil quince: "(...) se observan remanentes de 4 sellos (...) los cuales exponen al información transcrita a continuación: '(...) GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, DELEGACIÓN COYOACÁN: NO. DE EXP. DGJG/SUR/136/13, FOLIO 056/14, 12-01-15, CLAUSURADO POR VIOLAR LA LEY (...)'. Adicionalmente, se observan remanentes de 2 sellos más en el perímetro del predio. Cuantificando un total de 6 sellos, 4 de suspensión de actividades y 2 de clausurado (...) se observan 2 letrero de obra con la información transcrita a continuación: "TIPO DE OBRA: NUEVA; MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B: RCOB 3613 (...) y TIPO DE CONSTRUCCIÓN: OBRA NUEVA RCOB3613; MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B (...) observando al interior del predio una excavación de 3.50 m de profundidad aproximadamente que se desarrolla en el 100% de su superficie total, a decir de la vegetación que crece en el fondo de la misma



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

Medellín 262, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

Tel: 5265 0780 ext 13321
Página 1 de 12



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

tiene tiempo de haber sido concluida; por otro lado, en el extremo norte del predio se encuentra una caseta provisional de madera y lona de aproximadamente 2m por 1.5m aparentemente deshabitada, la cual sirve de apoyo para la rampa de acceso a la excavación (...) No se observa ejecución de actividades de construcción (...).-----

Ficha de reconocimiento de hechos de fecha dieciséis de julio de dos mil quince: Predio cercado con alambre, observándose la ejecución de actividades de construcción con letrero con los datos de la obra nueva, sin que se muestre información de venta de los departamentos y sin indicios de algún procedimiento instaurado. -----

Reconocimiento de hechos de fecha catorce de agosto de dos mil quince: "(...) SE OBSERVA UN PREDIO DE DOS FRENTES, DELIMITADO POR TAPIALES METÁLICOS DE 3 METROS DE ALTURA, SOBRE DICHOS TAPIALES SE ENCUENTRAN DOS LETREROS CON LA SIGUIENTE LEYENDA "TIPO DE CONSTRUCCIÓN: OBRA NUEVA / RCOB-36-13; MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B. EN ESTE MOMENTO PROCEDEMOS A TOCAR SIN QUE PERSONA ALGUNA ATIENDA AL PERSONAL (...) TAMPOCO SE APRECIAN ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR DEL PREDIO OBJETO DE INVESTIGACIÓN (...)."-----

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 Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-2040-2015, de fecha treinta de abril de dos mil quince y PAOT-05-300/300-3296-2015, de fecha veintiuno de julio de dos mil quince), remitir Registro de Manifestación de Construcción RCO-36-13, memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, constancia de alineamiento y/o número oficial, Certificado de uso presentado para dicho registro, dictamen de factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual, tratada y drenaje, en su caso autorización del proyecto alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y declaratoria de cumplimiento ambiental. Mediante oficios DDU/SMLCCUS/JUDMLA/1821/2015 y DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/3073/2015 de fechas veinte de mayo y siete de agosto de dos mil quince, remitió el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo con folio 5617-151ARJO13, Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB/36/13, dictamen de factibilidad y formato de declaratoria de cumplimiento ambiental. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-2041-2015, de fecha treinta de abril de dos mil quince), informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la imposición del estado de clausura en el predio objeto de investigación, así como el estado en el que se encuentra el procedimiento número DGJG/SVR/136/13 y en caso de haber emitido la resolución administrativa, remitir copia de la misma. Mediante oficio DGJG/1144/2015 de fecha veinte de mayo de dos mil quince, informó que se emitió la resolución administrativa en la que se impuso una multa de \$3,238.00, así como que se impuso el estado de clausura total en el inmueble de referencia,



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 0750 ext. 13321
Página 2 de 12



EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

con motivo de la realización de las obras sin la supervisión del Director Responsable de Obra, así como por no contar con los extintores suficientes. -----

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 veintiuno de julio de dos mil quince), proporcionar copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con aplicación de Norma General de Ordenación 26, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4317-2015, de fecha dieciocho de agosto de dos mil quince), informar si emitió visto bueno para la incorporación de la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad señalados en la Norma General de Ordenación número 26. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/17112/2015 de fecha veinte de agosto de dos mil quince, se informó que mediante acuerdo SEDUVI/DGAU/DOU/4810/2015, se tuvo por no presentada la solicitud de visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-459-2015, de fecha de fecha quince de mayo de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado el catorce de agosto de dos mil quince, por medio de correo electrónico. -----

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. -----

Demolición

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 55 que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación. Además, en el artículo 57 fracción IV del mismo Reglamento señala que las demoliciones es una de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el mismo instrumento. -----

El artículo 236 del Reglamento de referencia prevé que con la solicitud de licencia de construcción especial para demolición, se debe presentar un programa en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. En caso de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

prever el uso de explosivos, el programa señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a la aprobación de la Delegación. -----

Por su parte, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal señala en el artículo 58 BIS fracción I, señala que las demoliciones requieren la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, que es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, sobre la realización de las actividades de demolición. -----

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, de las que se desprende que no se constataron actividades de demolición, existiendo una excavación en el predio objeto de investigación. -

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende la Licencia de Construcción Especial con número de folio OB/2468/2012 de vigencia del dieciocho de septiembre de dos mil doce al dieciocho de septiembre de dos mil doce, para la demolición de una superficie de 113.00 m², en la que se presentó Aviso de demolición ante la Secretaría del Medio Ambiente con número de folio 1682/12 de fecha ocho de junio de dos mil doce. -----

Por lo anterior, se desprende que la demolición realizada en el predio objeto de denuncia contó con Licencia de Construcción Especial con número de folio OB/2468/2012 de vigencia del dieciocho de septiembre de dos mil doce al dieciocho de septiembre de dos mil doce y Aviso de demolición ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal con número de folio 1682/12 de fecha ocho de junio de dos mil doce. -----

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 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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

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 para el Distrito Federal 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 de referencia, 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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

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 Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez, al predio ubicado en Calle 13, número 02, colonia Prados de Coyoacán, Delegación Coyoacán le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² 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 200.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 120.00 m², superficie máxima de construcción de 360.00 m², y un área libre de 80.00 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 01 vivienda 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 un predio con una excavación de 3.50 metros de profundidad con sellos de suspensión y de clausura impuestos por la Delegación Coyoacán, así como letrero con los datos de la obra. -----

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 5617-151ARJO13**, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, 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)**, la cual refieren que se podrán edificar hasta de **18 viviendas**, con una superficie de 50.75 m² 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 960.00 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----



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 0760, ext. 13321
Página 7 de 12



EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
200.00 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 40.00 m ² (200.00 m ²)(0.20)= 40.00 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) = 160.00 m ² (200.00 m ²)(0.80)= 160.00 m ²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 960.00 m ² (160.00 m ²)(6 niveles permitidos)= 960.00 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 50.75 m ² = 18.91) 19 viviendas en 6 niveles de altura

Adicionalmente, el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5617-151ARJO13**, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, refiere que se podrá autorizar el incremento de dos niveles de construcción, correspondiendo la zonificación **H/8/30** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) de acuerdo a la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** de la Norma General de Ordenación número 26, permitiendo en el predio de mérito la construcción de hasta 21 viviendas de 50.75 m² en un máximo de construcción de 1,200.00 m² en el total del predio. -----

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que se tuvo por no presentada la solicitud de visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad. -----

Por lo anterior, se desprende que en el predio de referencia no se permite el incremento de 2 niveles a la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), sin embargo, de acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al amparo del **Certificado folio 5617-151ARJO13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/36/13** con vigencia del ocho de mayo de dos mil trece al ocho de mayo de dos mil dieciséis, para la construcción de **21 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 1,196.00 m²**, de los cuales **79.18 m² corresponden a 16 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable)**, un área libre de 50.5 m², equivalente al 25.25% de la superficie del predio (200.00 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
200.00 m ²	149.5 m ² 68.65%	406.95 m ² equivalente al 74.75%	1,196.00 m ²	1,116.82 m ²	79.18 m ² (semisótano)	8 niveles, 21 viviendas

En razón de lo anterior, se desprende que el predio de referencia cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5617-151ARJO13**, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, el cual autoriza la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y no así la zonificación H/8/30 (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

área libre) por no contar con visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad, de conformidad con lo informado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que sólo se permite la construcción de hasta 18 viviendas, con una superficie de 50.75 m² por vivienda con indivisos, en una superficie máxima de construcción de 960.00 m². -----

En tal virtud, y toda vez que la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** folio RCOB/36/13 autoriza la construcción de 21 viviendas en 8 niveles, en una superficie total de construcción de 1,196.00 m², de los cuales 79.18 m² corresponden a 16 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable), un área libre de 50.5 m², equivalente al 25.25% de la superficie del predio (200.00 m²), corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, autoridad competente en materia de construcción, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/36/13, por no contar con visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad de la Norma General de Ordenación número 26 que autorice dichas viviendas y superficies. -----

Por su parte, 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 (...)." -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

En este sentido, no se cuenta con respuesta por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto a la presentación del documento denominado Corrida Financiera y el precio de venta de vivienda. Por lo que corresponde a esa Dirección General corroborar que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5617-151ARJO13**, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, cuente con corrida financiera. -----

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 zonificación H/6/20, conforme a la Norma General de Ordenación número 26, toda vez que la construcción de referencia no cuenta con visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad que autorice el incremento de niveles, e imponer las medidas cautelares que sean procedentes. -----

Resultado de la Investigación

1. La demolición realizada en Calle 13, número 2, colonia Prados Coyoacán, Delegación Coyoacán contó con Licencia de Construcción Especial con número de folio OB/2468/2012 de vigencia del dieciocho de septiembre de dos mil doce al dieciocho de septiembre de dos mil doce y Aviso de demolición ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal con número de folio 1682/12 de fecha ocho de junio de dos mil doce. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una excavación de 3.50 metros de profundidad aproximadamente. -----
3. Al predio de referencia le corresponde la **zonificación H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno). Adicionalmente, que al contar con una superficie de 200.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 120.00 m², **superficie máxima de construcción de 360.00 m²**, y un área libre de 80.00 m², equivalente al 40% de la superficie del predio, para la edificación de 01 vivienda en 3 niveles. -----
4. 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 5617-151ARJO13**, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, 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, en la que se indicó la **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) y la zonificación



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

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

Tel: 5255 0780 ext. 13321
Página 10 de 12



H/8/30 (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) de acuerdo a la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad**. -----

5. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal tuvo por no presentada la solicitud de visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad de la Norma General de Ordenación número 26, por lo que en el predio de mérito no se autorizó la zonificación **H/8/30** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, en tal virtud, sólo aplica la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) que permite la construcción de hasta 18 viviendas en 06 niveles, en una superficie máxima de construcción de 960.00 m². -----
6. Al amparo del Certificado folio 5617-151ARJO13, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio RCOB/36/13** con vigencia del ocho de mayo de dos mil trece al ocho de mayo de dos mil dieciséis, para la construcción de **21 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 1,196.00 m²**, de los cuales **79.18 m² corresponden a 16 cajones de estacionamiento en semisótano (no cuantificable) y área libre de 50.5 m²**, equivalente al 25.25% de la superficie del predio (1,298.00 m²). -----
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 1º, del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal, se desprende que es procedente la revocación de la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número **RCOB/36/13** con vigencia del ocho de mayo de dos mil trece al ocho de mayo de dos mil dieciséis, puesto que se registraron 21 viviendas en 8 niveles, con una superficie total de construcción de 1,196.00 m², lo que rebasa lo establecido en la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) . Por lo que, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán llevar a cabo las acciones legales correspondientes. -----
8. No se cuenta con respuesta por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto a la presentación del documento denominado Corrida Financiera y el precio de venta de vivienda, por lo que corresponde a esa Dirección General corroborar que el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5617-151ARJO13**, de fecha ocho de marzo de dos mil trece, cuente con corrida financiera. -----
9. 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, toda vez que la construcción de referencia no cuenta con visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad que autorice el incremento de niveles, e imponer las medidas cautelares que sean procedentes. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-981-SOT-323

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 Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán 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/MBC/EBP



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.
psot.mx

Tel. 5255 0780 ext. 13321
Página 12 de 12