



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **03 NOV 2016**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-3404-SOT-1421 y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2015-3404-SOT-1421

Con fecha 16 de diciembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) la construcción que inició desde el mes de febrero del presente año, un edificio de departamentos, consistente en (...) 8 niveles (planta baja y 7 niveles) cuando la autorización emitida por la Delegación solamente refiere un edificio de planta baja y 5 niveles, además de que los datos (...) no son correctos (...) se ha realizado una excavación de al menos 30 metros de profundidad con un posible riesgo a predios colindantes (...)", en Calle Quetzalcóatl número 134, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza.-----

PAOT-2016-60-SOT-21

Con fecha 4 de enero de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) las emisiones sonoras y vibraciones generadas por los trabajos de construcción (martilleo y golpes) (...) llegan a laborar hasta aproximadamente 100 personas (...) causan las mayores molestias los días sábados a partir de las 10 de la mañana (...) esta construcción contará con 7 niveles, lo cual contraviene la zonificación permitida en el Programa Delegacional (...)", en Calle Quetzalcóatl número 134, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 18 de diciembre de 2015 y 13 de enero de 2016, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), protección civil y ambiental (ruido y vibraciones) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Quetzalcóatl número 134,



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelin 252, Piso 5
Col Roma Norte Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paotmx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 1 de 13



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza; los acuerdos se notificaron mediante correo electrónico en fecha 21 de enero de 2016.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, 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 16 de enero de 2016: se observó un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura y un semisótano con una proyección del armado de castillos para un nivel adicional, al momento de la diligencia no se identificó letrero con los datos de la obra, no se percibieron emisiones de ruido ni vibraciones derivadas de las actividades de construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de febrero de 2016: se llevó a cabo la medición de emisiones sonoras desde un inmueble colindante al predio denunciado, desde este sitio se observó un cuerpo constructivo consistente en planta baja y cinco niveles, así mismo se observó un letrero que refiere la "Manifestación de Construcción RVC/B/03/13/ON, TIPO B".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de abril de 2016: se observó un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura y semisótano con preparación para un nivel adicional, sin apreciar la generación de ruido o vibraciones. No se observó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de octubre de 2016: se observó un inmueble conformado por 2 torres de 8 niveles de altura cada una con un avance aproximado del 85%, no se observó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, tampoco se percibieron emisiones sonoras provenientes de las actividades que se realizan en el inmueble objeto de la investigación.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 25 de enero de 2016, una persona que se ostentó como representante legal de la propietaria del predio investigado ofreció copia simple de diversas documentales. -----

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 Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza.- (of. PAOT-05-300/300-0643-2016, de fecha 25 de enero de 2016) realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva). Mediante oficio DGJG/DG/SVyR/258/2016, de fecha 29 de febrero de 2016, informó que se procedió a realizar la Visita de Verificación Administrativa solicitada. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza.- (of. PAOT-05-300/300-0644-2016, de fecha 25 de enero de 2016) informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo; Memoria descriptiva del proyecto; Proyecto de protección a colindancias; Impacto Ambiental y/o Impacto Urbano y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. Mediante oficio DGODU/DDU/0143/2016, de fecha 08 de marzo de 2016, remitió copia simple de las documentales solicitadas a excepción del Impacto Ambiental y Urbano.-----

A la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Venustiano Carranza.- (of. PAOT-05-300/300-645-2016, de fecha 25 de enero de 2016) realizar evaluación de riesgo generado por la obra que se ejecuta en calle Quetzalcóatl número 134, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, en particular por la protección a colindancias y la separación de colindancias existente entre ambos inmuebles; informando a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para su mitigación. Mediante oficio DGJG/SPC/0214/16 de fecha 22 de febrero de 2016, informó que existe opinión de riesgo relacionada con la obra que se realiza en el predio mencionado, anexando copia de la misma.-----

A la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4689-2015 de fecha 07 de junio de 2016) informar si el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4081-181LEAN12, expedido el 02 de marzo de 2012, fue ejercido en tiempo y forma al registrar la Manifestación de Construcción RCV/B/03/13/ON en fecha 04 de marzo de 2013. Sin respuesta.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-1743-2016 de fecha 02 de marzo y PAOT-05-300/300-4690-2016 de fecha 7 de junio, ambos de 2016) informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4081-181LEAN12 de fecha 02 de marzo de 2012, de ser el caso remitir copia certificada del mismo y de la corrida financiera presentada para su expedición y cualquier otro con el que se cuente con la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 e informar si emitió Visto Bueno de Cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRP/14391/2016, de fecha 16 de junio y SEDUVI/DGAU/DRP/15262/2016 de fecha 05 de julio, ambos de 2016, remitió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 4081-181LEAN12, así como de la corrida financiera e informó que solicitó a la Dirección de Operación Urbana y Licencias informará si cuenta con Visto Bueno de Cumplimiento de los Criterios de Sustentabilidad. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-0775-2016 y PAOT-05-300/300-0776-2016, de fechas 28 de enero de 2016, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fueron notificados mediante correo electrónico el 2 de febrero de 2016.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México. -----

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 de la Ciudad de México. -----

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 de la Ciudad de México 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 de la Ciudad de México 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 los 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





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

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. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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 la Ciudad de México, 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. -----

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; (...)

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, 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: (...)





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

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 de la Ciudad de México; 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 (...). --

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 26 de enero de 2005, al predio ubicado en Calle Quetzalcóatl número 134, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HC/4/25 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

Al respecto, al contar el predio de mérito con una superficie de 618.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 463.5 m², superficie máxima de construcción de 1,854.00 m², y área libre de 154.5 m², equivalente al 25% de la superficie del predio, para la edificación de 41 viviendas en 4 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 inmueble conformado por dos torres de 8 niveles de altura cada una con un avance aproximado del 85%. Al momento de la diligencia se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el enrase de muros del octavo nivel y del pretil de azotea.-----

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 de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4081-181LEAN12**, de fecha 02 de marzo 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 de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----

Adicionalmente, de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de venta se permite el incremento de hasta dos niveles, otorgándole al predio de mérito la zonificación **H/8/25** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), siendo que de la consulta realizada a los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, se identificó el Visto Bueno de Sustentabilidad oficio SEDUVI/DGAU/14599/13, folio DGAU/DOUL/VBSP-003/13 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y en concordancia con la **Norma General de Ordenación número 26 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se podrán edificar hasta **56 viviendas, con un precio final de venta de hasta 30.00 veces el**





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

salario mínimo anualizado (VSMA), equivalente a \$ 655,029.00 MN, en una superficie máxima de construcción de 3,708.00 m², lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (25%)	Área de Desplante (75%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
618.00 m ²	(superficie total del terreno por 0.25) = 154.50 m ² (618.00 m ²)(0.20)= 154.50 m²	(superficie total del terreno por 0.75) = 463.50 m ² (618.00 m ²)(0.75)= 463.50 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 3,708 m ² (463.50 m ²)(8 niveles permitidos)= 3,708 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 82.4) 82 viviendas en 8 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, al amparo del **Certificado folio 4081-181LEAN12**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva número RVC/B/03/13/ON**, con vigencia del 04 de marzo de 2013 al 04 de marzo de 2016 y **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para ampliación número RVC/B/07/16/AMP**, para la construcción de **56 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 2,691.78 m²** y **área libre de 169.37 m²**, equivalente al 27.40% de la superficie del predio (618.00 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Niveles y número de viviendas
618.00 m ²	448.63 m ² 75.60%	169.37 m ² equivalente al 27.40%	2,691.78 m ²	2,691.78 m ²	8 niveles, 56 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado es 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, que se relaciona con 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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

México 2002, Piso 5,
Col. Roma Norte, D.F. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

Tel: 5249 0780, ext. 1332
Página 7 de 13



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

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 de la Ciudad de México y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México", 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 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 de la Ciudad de México 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 de la Ciudad de México, **para la expedición del Certificado folio 4081-LEAN12, el promotor presentó el documento denominado Corrida Financiera**, la cual refiere que **el precio máximo por vivienda no excederá de los 30 VSMA** (\$682,000.00 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 de la Ciudad de México, 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*





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 13 de octubre de 2016, realizó el reconocimiento de hechos del cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, obteniendo información del precio de venta de los departamentos, ofertándose **a un costo desde \$836,400.00 (ochocientos treinta y seis mil cuatrocientos pesos M.N.) hasta \$ 1,373,070.00 (un millón trescientos setenta y tres mil setenta 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 la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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 Quetzalcóatl número 134, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26 (\$682,000),** 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 de la Ciudad de México, **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 4081-181LEAN12 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RVC/B/03/13/ON, con vigencia del 04 de marzo de 2013 al 04 de marzo de 2016 y Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/07/16/AMP. -----

En razón de lo anterior, se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones legales necesarias a efecto de revocar el **Certificado** Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 4081-181LEAN12.** -----

Adicionalmente, se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza, 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; así como revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RVC/B/03/13/ON, con vigencia del 04 de marzo de 2013 al 04 de marzo de 2016 y Registro de Manifestación de Construcción número RVC/B/07/16/AMP, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Así mismo, se insta al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----





Ambiental (ruido y vibraciones)

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

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

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

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

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó en fecha 09 de febrero de 2016, un estudio de emisiones sonoras, obteniendo un nivel de fuente emisora corregido de 60.33 dB, es decir las emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción se encuentran dentro de los límites máximos permisibles de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

Adicionalmente, el 13 de octubre ambos de 2016, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Actas Circunstanciada correspondientes, en la que se hizo constar que se percibieron emisiones sonoras, sin constatar vibraciones provenientes del inmueble motivo de investigación. -----

En consecuencia, las emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción se encuentran dentro de los límites máximos permitidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, respecto de las vibraciones, durante los reconocimientos de hechos realizados por parte de personal adscrito a esta Entidad, no fueron constatadas. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Calle Quetzalcóatl número 134, Colonia Peñón de los Baños, Delegación Venustiano Carranza**, le corresponde la **zonificación HC/4/25/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 618.00 m², le corresponde una superficie de desplante de 463.50





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

m², **superficie máxima de construcción de 1,854.00 m²**, y un área libre de 154.50 m², equivalente al 25% de la superficie del predio, para la edificación de **41 viviendas** en 4 niveles. -

2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble conformado por dos torres de 8 niveles de altura cada una con un avance aproximado del 85%. Al momento de la diligencia se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el enrase de muros del octavo nivel y del pretil de azotea. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4081-181LEAN12**, de fecha 02 de marzo 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 de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una **zonificación directa H/6/20** (Habitacional, **6 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, contó con Visto Bueno de Sustentabilidad oficio SEDUVI/DGAU/14599/13, folio DGAU/DOUL/VBSP-003/13, y de conformidad con la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y el precio final de venta se permite el incremento de hasta dos niveles, otorgándole al predio de mérito la zonificación **H/8/25** (Habitacional, **8 niveles máximos de construcción**, 25% mínimo de área libre). -----
4. De la aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"**, se desprende que se podrán edificar hasta **82 viviendas**, y con un **precio final de venta de hasta 30.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA)**, equivalente a \$682,000.00 MN para el ejercicio fiscal 2012, en una **superficie máxima de construcción de 3,708.00 m²**. -----
5. Al amparo del Certificado folio 4081-181LEAN12, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva número RVC/B/03/13/ON**, con vigencia del **04 de marzo de 2013 al 04 de marzo de 2016** y **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para ampliación número RVC/B/07/16/AMP**, respectivamente, para la construcción de **56 viviendas en 8 niveles**, en una **superficie total de construcción de 2,691.78 m²**, un área libre de 169.37 m², equivalente al 27.40% de la superficie del predio (618.00 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 (\$709,122)**, ofertando las mismas desde **\$836,400.00 M.N.**, hasta **\$1,373,070.00 M.N.** -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

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 de la Ciudad de México, 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 4081-181LEAN12 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva número RVC/B/03/13/ON, con vigencia del 04 de marzo de 2013 al 04 de marzo de 2016 y Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para ampliación número RVC/B/07/16/AMP. -----
8. Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar la acción legal tendiente a nulificar el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4081-181LEAN12**, en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26. ----
9. Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política Venustiano Carranza, al ser la autoridad competente en materia de construcción, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para obra nueva número RVC/B/03/13/ON, con vigencia del 04 de marzo de 2013 al 04 de marzo de 2016 y Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para ampliación número RVC/B/07/16/AMP; 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. Se insta al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----
11. Se realizó un estudio de emisiones sonoras, obteniendo un nivel de fuente emisora corregido de 60.33 dB, es decir las emisiones sonoras generadas por las actividades de construcción se encuentran dentro de los límites máximos permisibles de conformidad con la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----
12. Durante los reconocimientos de hechos no se constataron vibraciones provenientes del inmueble denunciado. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-3404-SOT-1421
y acumulado PAOT-2016-60-SOT-21**

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 de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Venustiano Carranza y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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 de la Ciudad de México.-----

JELN/WPB/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 200, Piso 5,
Col Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13221
Página 13 de 13