



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 FEB 2017**-----

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-2017-170-SOT-73 y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31, relacionado con la denuncia presentada y la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2017-170-SOT-73

Con fecha 16 de enero de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) en la calle **Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos** (...) se pretende desarrollar un edificio de 28 (...) viviendas, en un total de superficie de 2,132.80 m2 (...)".-----

PAOT-2017-IO-31SOT-31

Mediante Acuerdo de fecha 18 de enero de 2017, firmado por el titular de esta Entidad, se inició la investigación de oficio por parte de esta unidad administrativa, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fecha 20 de enero y 01 de febrero, ambos de 2017, admitió a trámite la denuncia presentada y radicó la investigación de oficio respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos; el acuerdo de fecha 20 de enero se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico el 23 de enero de 2017.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y TERCERO 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 el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----



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

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 1 de 11



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

Reconocimiento de hechos de fecha 09, 24 de enero y 10 de febrero de 2017: se observó un inmueble conformado por 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente el 90%, identificando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número V1-MB/016/14. -----

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 20 de febrero de 2017, recibido en esta Entidad en misma fecha, una persona que se ostentó como administrador único de la propietaria del inmueble investigado ofreció como medio de prueba, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/414/13. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/016/14. -----
- Planos arquitectónicos identificados con las claves A1.2.3, A1.2.4, A1.2.5, A1.2.6, A1.2.7, A1.2.8, A1.2.9, A1.4.1, A1.3.2 y A1.3.3. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

Adicionalmente, el administrador único manifestó que no presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo ni corrida financiera toda vez que fueron presentadas ante otras Autoridades. -----

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 Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-849-2017, de fecha 25 de enero de 2017) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción; Certificado de Uso del Suelo y Memoria descriptiva del proyecto y permitir la consulta de los expedientes que en su caso se hayan formado en esa Dirección General con motivo de permisos autorizaciones, licencia o manifestación de construcción. En fecha 07 de febrero de 2017, personal adscrito a esta Entidad realizó la consulta del expediente formado en la Dirección General referida con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1.MB/016/14, correspondiente al predio de mérito. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1330-2017, de fecha 09 de febrero de 2017, remitir copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1.MB/016/14, con vigencia del 03 de abril de 2014 al 03 de abril de 2017, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 8983-151DEEN13 de fecha 05 de abril de 2013.-



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

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

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 2 de 11



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1419-2017, de fecha 13 de febrero de 2017, otorgar Autorización de Uso y Ocupación, únicamente en el supuesto de que la obra ejecutada se apegue a los lineamientos establecidos en la Norma General de Ordenación 26, en específico que se cumpla el precio final de venta indicado por la Norma en mención.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-850-2017 de fecha 25 de enero de 2017) informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8983-151DEEN13 de fecha 05 de abril de 2013, de ser el caso, remitir copia certificada del mismo, de la corrida financiera correspondiente e informar si emitió algún otro Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades con aplicación de la Norma General de Ordenación 26. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/0489/2017 de fecha 08 de febrero de 2017, solicitó copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8983-151DEEN13 de fecha 05 de abril de 2013, a efecto de estar en posibilidades de atender la solicitud realizada. Por lo que mediante oficio PAOT-05-300/300-1720-2017, de fecha 20 de febrero de 2017, esta Entidad remitió copia simple del certificado solicitado. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-1329-2017, de fecha 09 de febrero de 2017, proporcionar el plano manzanero, especificando lote y manzana y/o denominación del predio investigado. -----

A la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-1345-2017 de fecha 09 de febrero de 2017) realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos.--

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-821-2017, de fecha 25 de enero de 2017, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico el 15 de mismo mes y año.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial 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





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

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 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. -----

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





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

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: (...)

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 vigente en Cuajimalpa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de abril de 1997, al predio ubicado en Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación H/2/80 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 80% mínimo de área libre, vivienda mínima de 350 m²) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

Al respecto, al contar el predio de mérito con superficie de 666.50 m², le corresponde superficie de desplante de 133.30 m², superficie máxima de construcción de 266.60 m², y área libre de 533.20 m², equivalente al 80% de la superficie del predio, para la edificación de una vivienda en 2 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 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente el 90%, identificando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número V1-MB/016/14.-----

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que 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 8983-151DEEN13**, de fecha 05 de abril de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial 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/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, al contar el predio de mérito con zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 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 47 viviendas, con un precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado** (actualmente 10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México) lo que equivale a **\$826,615.50 MN**, en una **superficie máxima de construcción de 2,132.80 m²**, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Superficie de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
666.50 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 666.50 m ² (666.50 m ²)(0.20)= 133.30 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 533.20 m ² (666.50 m ²)(0.80)= 533.20 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 2,132.80 m ² (533.20 m ²)(4 niveles permitidos)= 2,132.80 m²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 47.39) 47 viviendas en 4 niveles de altura

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, al amparo del **Certificado folio 8983-151DEEN13**, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" número V1.MB/016/14**, con vigencia del 03 de abril de 2014 al 03 de abril de 2017, para la construcción de **28 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total**





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

de construcción de 3,311.00 m², de los cuales 1,318.00 m² corresponden a semisótano (no cuantificable), área libre de 162.50 m², equivalente al 24.39% de la superficie del predio (666.50 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
666.50 m ²	504.00 m ² 75.61%	162.50 m ² equivalente al 24.39%	3,311.00 m ²	1,993.00 m ²	1,318.00 m ² (semisótano)	4 niveles, 28 viviendas

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: -----

"(...) 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, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8983-151DEEN13, de fecha 05 de abril de 2013, así como de la corrida financiera correspondiente al proyecto constructivo, sin que a la fecha de emisión de la presente se haya otorgado dicha información. -----

Adicionalmente, se cuenta con elementos de convicción de que el precio final de venta es mayor al máximo permitido por la norma. -----

Al respecto, 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, a efecto de





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

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 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 25 de enero de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría 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 dos páginas que publicitan, entre otros, al proyecto investigado (<http://www.nexthome.com.mx/es/departamento-en-venta-en-cuajimalpa-de-morelos-colonia-campestre-palo-alto/d2424.html#> y <http://casas.trovit.com.mx/listing/departamentos-en-venta-en-palo-alto.e171M1YVdw>), constatándose imágenes concernientes al desarrollo inmobiliario, en las que ofertan la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$ 2,458,095.00 (dos millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil noventa y cinco 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. -----

Adicionalmente, en fecha 14 de febrero de 2017, se recibió llamada telefónica por parte de la empresa "Nexthome", la cual se encarga de ofertar las viviendas que se desarrollan en Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, indicando que el precio de venta de las mismas es de \$2, 458,095 MXN, de la que se levantó 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. -----

Refuerza lo anterior, el Testimonio del Acta de Fe de Hechos contenido en el instrumento notarial número 31,377, de fecha 21 de diciembre de 2016, del Notario Público número 82 de la Ciudad de México, en la que se asienta y da fe de la información obtenida vía internet respecto a la venta de departamentos del desarrollo en comento a un precio de venta de \$2, 878,985.00 MXN, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción I 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 suma, de las pruebas referidas y adminiculadas en los párrafos anteriores, mismas que en su conjunto hacen prueba plena, se desprende que existe convicción de que las viviendas que se edifican en el predio ubicado en **Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26 (\$826,615.50),** 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 1º, del Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, **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 8983-





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

151DEEN13 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número V1.MB/016/14. -----

En razón de lo anterior, corresponde 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 nulificar el **Certificado** Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 8983-151DEEN13**. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, al ser la autoridad competente en materia de construcción, llevar a cabo las acciones legales tendientes a dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número V1.MB/016/14. Asimismo, le corresponde 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. -----

Por otra parte, corresponde 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. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Calle Palo Alto número 65, Colonia Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos**, le corresponde la **zonificación H/2/80** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 80% mínimo de área libre, vivienda mínima de 350.00 m²). Adicionalmente, al contar el predio de mérito con una superficie de 666.50 m², le corresponde superficie de desplante de 133.30 m², **superficie máxima de construcción de 266.60 m²**, y área libre de 533.20 m², equivalente al 80% de la superficie del predio, para la edificación de **una vivienda** en 2 niveles. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble conformado por 4 niveles de altura y semisótano con un avance de obra de aproximadamente el 90%, identificando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número V1-MB/016/14. -----
3. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado el **Certificado** Único de Zonificación de Uso del Suelo **folio 8983-151DEEN13**, de -----



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

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

Tel. 5285 0780, ext. 13321
Página 9 de 11



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

fecha 05 de abril de 2013, el cual certifica que al predio le aplica la **Norma General de Ordenación Número 26 “Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”**, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, asignándole la **zonificación directa H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% 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 **47 viviendas, con un precio final de venta de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado** (actualmente 10,950 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México) lo que equivale a **\$826,615.50 MN**, en una **superficie máxima de construcción de 2,132.80 m²**.--
5. 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 (\$826,615.50)**, ofertando las mismas desde los **\$2, 458,095.00 MXN hasta los \$2, 878,985.00 MXN**. -----
6. Al amparo del Certificado folio 8983-151DEEN13, se registró la **Manifestación de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva número V1.MB/016/14**, con vigencia del 03 de abril de 2014 al 03 de abril de 2017, para la construcción de **28 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 3,311.00 m²**, de los cuales **1,318.00 m² corresponden a semisótano (no cuantificable)**, **área libre de 162.50 m²**, equivalente al 24.39% de la superficie del predio (666.50 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 1°, 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 8983-151DEEN13 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo “B” para Obra Nueva número V1.MB/016/14. -----
8. Corresponde 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 8983-151DEEN13**, en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26. ----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, al ser la autoridad competente en materia de construcción, llevar a cabo las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo “B” número V1.MB/016/14; así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción y





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-170-SOT-73
y acumulado PAOT-2017-IO-31-SOT-31**

verificar el precio final de venta de los departamentos conforme a la Norma General de Ordenación número 26, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes en el ámbito de su competencia.-----

10. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instruir visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 (precio final de venta de las viviendas), e imponer las medidas cautelares que sean procedentes. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que 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. -----

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 la persona denunciante, 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos 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/EM/L



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

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

Tel 5265 0780, ext. 13321
Página 11 de 11