



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **04 FEB 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-2015-1674-SOT-631, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la 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 que "(...) *construcción de departamentos ubicado entre los número 479 - 528. Se solicita investigar si cuenta con los permisos requeridos MIA manejo de residuos plan para carga y descarga de materiales. Ausencia de licencias y permisos en la fachada (...)*", en el predio ubicado en Avenida Arenal número 528, colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 16 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y manejo de residuos sólidos, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Arenal número 528, colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico en fecha 20 de julio de 2015.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO 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 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 17 de junio de 2015: se observa una construcción en proceso con las características señaladas por la persona denunciante, donde se encuentran lonas donde se anuncia un desarrollo de departamentos, contruidos por UBIKASA. En la fachada se observa un letrero con información de la obra, Registro de Manifestación tipo B, ubicación Arenal 581, colonia Arenal Tepepan, Folio RG/TL-0980 Registro RG/TL-0980/14, vigencia 28 de abril 2014 al 28 abril 2017, Arq Enrique Rodas Cruz DRO-0940, Ing Charbel Gómez Ruiz C/SE/0026, Arq Enrique Rodas Cruz C/DUyA-0101, Ing Jaime Alfonso Guerrero Villanueva C/I-0130. No se observa material de construcción colocado en la vía pública.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

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 Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-3137-2015, de fecha 16 de julio de 2015) informar si cuenta con Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades; Registro de Manifestación de Construcción; Memoria descriptiva del proyecto; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos sólidos. En fecha 12 de noviembre de 2015, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó que en sus expedientes cuenta con:

- Registro RG/TL/980/2014 de Manifestación de Construcción Tipo B con fecha de 28 de abril de 2014. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 1168/2013 con fecha de expedición 30 de julio de 2013. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 11565-151SAAD13 con fecha de expedición 27 de agosto del 2013. -----
- Declaratoria de cumplimiento Ambiental con fecha 13 de febrero de 2014. -----
- Plan de Manejo de Residuos sólidos para Trámites de Impacto Ambiental. -----
- Memoria Técnica y descriptiva Arquitectónica.-----

A la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-3138-2015, de fecha 16 de julio de 2015) instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de referencia y de ser el caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. En fecha 20 de agosto de 2015 no asentó irregularidades para la aplicación de medidas de seguridad.-----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México Secretaría del Medio Ambiente.- (of. PAOT-05-300/300-122-2016 de fecha 11 de enero de 2016) informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios (suministro de agua potable y conexión al drenaje). -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4256-2015, de fecha 14 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado mediante correo electrónico el día 20 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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

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.-----

Construcción (obra nueva)

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, **ampliar o modificar una obra o instalación, 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 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. -----

El artículo 234 del citado Reglamento, establece que las obra de ampliación sólo podrán ser autorizadas si el Programa y los Programas General, Delegacionales y/o Parciales permiten el uso de suelo y la nueva densidad o intensidad u ocupación del suelo, y además, cumplan con los requerimientos que establece la Ley de Desarrollo Urbano y ese Reglamento. -----

Así mismo, el artículo 72 del referido Reglamento, establece que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor.-----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

*"(...) IV. **Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)** -----*

*VI. **Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)** -----*

*XIII. **Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)** -----*





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en Avenida Arenal, número 581, colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan, le corresponde la zonificación **H 3/30/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Tlalpan.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con un muro de ladrillos rojos, donde al interior se observa una construcción en proceso, se observan trabajadores sin poder precisar cuántos, al exterior se observa una zona donde se anuncia un desarrollo de departamentos, contruidos por UBIKASA. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó que cuenta con Registro RG/TL/980/2014 de Manifestación de Construcción Tipo B con fecha de 28 de abril de 2014, Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 1168/2013 con fecha de expedición 30 de julio de 2013, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 11565-151SAAD13 con fecha de expedición 27 de agosto del 2013, Declaratoria de cumplimiento Ambiental con fecha 13 de febrero de 2014, Plan de Manejo de Residuos sólidos para Trámites de Impacto Ambiental, Memoria Técnica y descriptiva Arquitectónica, Manifestación en la que se registró para el predio objeto de denuncia: superficie del predio 3,710.80 m², superficie total por construir 13,487.21 m², superficie de desplante 2,301.77 m², número de niveles 4, superficie de construcción bajo el nivel de banquetta 3,960.86 m², estacionamiento descubierto 159.82 m², cajones de estacionamiento 195, número de viviendas 147, número de sótanos: 1 sótano y 1 semi-sótano, área libre 1,409.03 m² un 37.97 %. -----

De lo anterior, se tiene lo siguiente: -----

	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PDDU Tlalpan (H 3/30/MB) aplicando la Norma 26 (H 4/20)	4	147	---- m ²	9,555 m ² (s.n.b.)	20%
RG/TL/980/2014	4	147	3,710.80 m ²	9,526.35 m ² (s.n.b.)	1,409.03 m ² (37.97%)

En el mismo orden de ideas, el proyecto constructivo registrado es acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 26, toda vez que de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26, se obtiene un número máximo de viviendas de 147; mismas viviendas asentadas en el Registro de Manifestación de Construcción **Tipo "B" folio RG/TL/980/2014 (147 viviendas)**. Adicionalmente, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría, se tiene convicción de que los desarrolladores incumplen con uno de los requisitos de aplicación de la norma 26,





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

es decir, el precio final de venta de las viviendas, tal y como se desprende de los elementos probatorios que obran en el expediente al rubro citado. -----

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 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 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. -----

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 Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 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. -----

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 la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa para la Ciudad de México. **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 la Ciudad de México. -----

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**. -----

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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11565-151SAAD13**, de fecha 27 de agosto 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 cumplir con la incorporación de los criterios y principios indicados en la **Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad** de la Norma General de Ordenación número 26, en el predio de mérito le corresponde la zonificación **H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, donde se asentó que la superficie máxima de construcción es de 9,555.00 m² para la edificación de 147 viviendas en 4 niveles de altura. -----

Respecto al proyecto objeto de denuncia, donde se aplicó la **Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, la desarrolladora debió cumplir con el criterio respecto al precio final de cada vivienda, establecido en dicha Norma, donde se señala que el precio final de venta por vivienda es de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado, por lo que cada vivienda en ese desarrollo debía ser de **709,122 pesos**, y no en lo que se ofrecen al público en **1,506,600 pesos**. -----

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 hasta 25 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 tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite de la Ciudad de México y el límite de suelo urbano, lugar en donde se encuentra el predio investigado. -----

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:*





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

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 11565-151SAAD13, el promotor debió haber presentado el documento denominado Corrida Financiera, la cual refiere que el precio máximo por vivienda no excederá de los 25 VSMA (\$709,122 MN, para el ejercicio 2013, fecha de expedición del Certificado antes referido).** -----

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 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 27 de enero de 2016, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose el portal electrónico que publicitaba, entre otros, al proyecto investigado <http://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-venta-av-arenal-581-colinas-del-bosque-df-782305>, constatándose imágenes concernientes al desarrollo, en donde se oferta la venta de departamentos del mismo, **a un costo de \$1,506,600 (un millón quinientos seis seiscientos mil pesos M.N.).** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial 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 **Avenida Arenal número 528, colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan, exceden el precio máximo de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26 (\$709,122),** 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 11565-151SAAD13 y en su caso del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio RG/TL/980/14. -----

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 revocar el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11565-151SAAD13,** toda vez





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

que el precio de venta final de los departamentos es superior a lo establecido por la Norma General de Ordenación 26. -----

En el mismo sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, autoridad competente en materia de construcción, instruir visita de verificación, por cuanto hace al cumplimiento de lo registrado y en relación con el precio final de venta de las viviendas; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Así mismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de uso de suelo y desarrollo urbano, iniciar procedimiento administrativo, e 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. -----

Manejo de residuos sólidos

El Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, señala en su artículo 188 que los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Delegación, durante los horarios y bajo las condiciones que fije en cada caso.-----

En el mismo sentido la Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, señala en su artículo 26 que los propietarios, directores responsables de obra, contratistas y encargados de inmuebles en construcción o demolición, son responsables solidarios en caso de provocarse la diseminación de materiales, escombros y cualquier otra clase de residuos sólidos, así como su mezcla con otros residuos ya sean de tipo orgánico o peligrosos, así como que el frente de las construcciones o inmuebles en demolición deberán mantenerse en completa limpieza, quedando prohibido almacenar escombros y materiales en la vía pública.-----

Para el caso que nos ocupa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, señaló que en sus archivos cuenta con Plan de Manejo de Residuos Sólidos con folio 0271-DCA, con fecha 14 de marzo de 2014, presentado ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

En el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observaron residuos sólidos depositados en la vía pública frente al predio objeto de denuncia.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en **Avenida Arenal número 528, colonia Arenal Tepepan, Delegación Tlalpan**, le corresponde la **zonificación H 3/30/MB** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

construcción, 30% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie del terreno). -----

2. 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 11565-151SAAD13**, de fecha 27 de agosto de 2013, 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 4/20** (Habitacional, **4 niveles máximos de construcción**, 20% mínimo de área libre). -----
3. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una obra en proceso, consistente en planta baja y primer nivel. -----
4. Al amparo del Certificado folio 14149-181VAJO12, la desarrolladora registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio RG/TL/980/14**, con vigencia del 28 de abril de 2014 al 28 de abril de 2017, para la construcción de **147 viviendas en 4 niveles**, en una **superficie total de construcción de 13,487.21 m²**, de los cuales **3,960.86 m² corresponden a 195 cajones de estacionamiento en 1 sótano y un semisótano**, un **área libre de 1,409.03 m²**, equivalente al 37.97 % de la superficie total del predio. -----
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 (\$709,122)**, ofertando las mismas en **\$1,506,600 M.N.** -----
6. 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 11565-151SAAD13 y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio RG/TL/980/14. -----
7. 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 14149-181VAJO12**, en virtud de que las viviendas exceden el precio final de venta establecido por la Norma General de Ordenación número 26. ----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1674-SOT-631

8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Tlalpan, llevar a cabo las acciones legales tendientes a revocar en su caso el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 14149-181VAJO12, 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. -----
9. 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. -----

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 de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y 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 Tlalpan y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIGDIO ROA MÁRQUEZ

