



**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 MAR 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 los expedientes número PAOT-2015-61-SOT-12 y Acumulados PAOT-2015-1958-SOT-748 Y PAOT-2015-2562-SOT-1037, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 5 de enero, 8 de julio y 7 de septiembre de 2015, respectivamente, tres 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Londres Número 162, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 19 de enero, 21 de julio y 23 de septiembre de 2015, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, construcción y ambiental, como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México número NADF-001-RNAT-2012.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:-----

1.- Desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar 9 metros de altura, 55% de área libre, 1 vivienda cada 500 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Del Carmen en Coyoacán. Adicionalmente, se ubica en el





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**

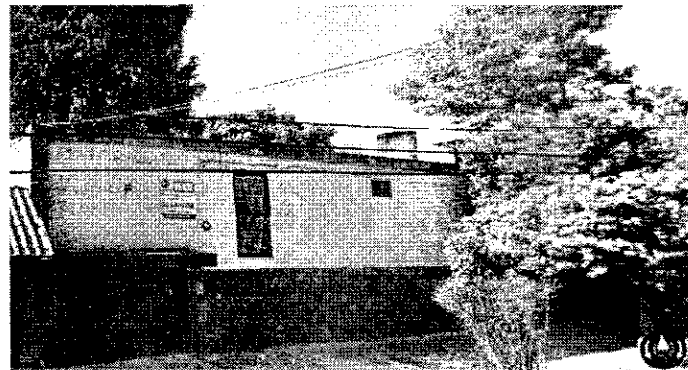
polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde cualquier intervención requiere de dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por su parte, la Dirección General de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informó que no emitió dictamen técnico que autorice la intervención del inmueble objeto de denuncia. -----

Por cuanto hace a la construcción, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra se ejecutó al amparo del Artículo 62, fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, obras que no requieren Manifestación de Construcción, así como del oficio DDU/SMLCCUS/899/2015, de fecha 12 de marzo del mismo año, mediante el cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informó que **de la visita ocular realizada en el domicilio, dichos trabajos se apegan a lo señalado en el artículo 62 fracciones II, IV y VI, del reglamento en cita.**-----

Sobre el particular, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas, en su función Street View, constatando que las características arquitectónicas del inmueble inmediato anterior, no corresponden con el actual, toda vez que se trata de un inmueble de dos niveles como se observa en la siguiente imagen: -----



Fecha: Abril, 2014, Google Maps

Al respecto, derivado de los primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató y documentó que los trabajos realizados en el inmueble objeto de investigación consistieron en la afectación de elementos estructurales (demolición, modificación y ampliación), para la edificación de un inmueble de 3 niveles, en donde se conservó la conservación de la fachada del inmueble preexistente, como se observa en la siguiente imagen.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**



*Foto 1. Se observa la modificación y ampliación en la fachada del inmueble.
Fecha: 16 de febrero de 2015, PAOT*

En ese sentido, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra en ejecución, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Por lo anterior, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, determinó que los trabajos que se ejecutaban en el predio objeto de denuncia requerían contar con Manifestación de Construcción, toda vez que no se apegaban a los supuestos previstos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien informó que ejecutó visita de verificación en materia de construcción bajo el procedimiento administrativo número DGJG/SVR/O/012/15, el cual se archivó al existir imposibilidad material para continuarlo **toda vez que personal de la obra se opuso al desarrollo de la diligencia.** -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que los trabajos de construcción se ejecutan sin contar con registro de Manifestación de Construcción, quien informó que ejecutó visita de verificación en materia de construcción número DGJG/SVR/O/044/2015, siendo que dicho procedimiento se encuentra en Substanciación. -----

Por su parte, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/0149/2015, levantando el acta circunstanciada respectiva, en la que se hizo constar que **se observaron trabajos de obra nueva al interior del predio, consistentes en la construcción de 3 cuerpos constructivos, así como que la superficie de área libre de la obra era menor a la permitida en el Programa Parcial, toda vez que se constató una superficie de construcción de 1, 209.98 m².** -----

Al respecto, la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México concluyó el procedimiento de verificación de referencia, mediante resolución administrativa, en la que se resolvió imponer





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**

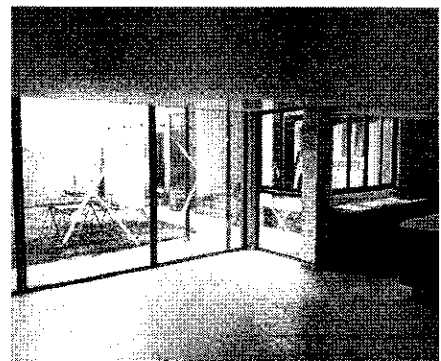
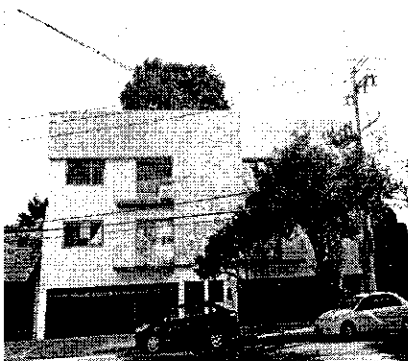
la clausura total temporal de la obra, la demolición de la superficie correspondiente para ajustarse al área libre requerida de conformidad con la zonificación aplicable, así como una sanción económica. -----

En ese sentido, personal de esta Unidad Administrativa constató que los trabajos constructivos continuaron, aun cuando la obra contaba con sellos de clausura impuestos por el Instituto de referencia. -----

En complemento a lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió dictamen en el que se concluyó que la construcción edificada tiene una altura y superficie de desplante mayor a la permitida, así como que el área libre es menor a la prevista, como se muestra en el siguiente cuadro: -----

	Datos Obtenidos en Campo en m2	Norma General de Ordenación NGO N°1 en m2	DIFERENCIA	OBSERVACIONES
Superficie de Desplante (Planta Baja)	596	383.4	212.6	INCUMPLE
Superficie máxima de construcción	1192	1150.2	41.8	INCUMPLE
Área libre mínima	255	468.6	-213.6	INCUMPLE

Finalmente, durante la última diligencia realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el proyecto edificado en el predio ubicado en calle Londres número 162, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, está integrado por **un cuerpo constructivo de 3 niveles** que consta de 4 departamentos de 105 m², el cual cuenta con Roof Garden compartido en la azotea, así como de **3 casas** de 2 niveles, ofertando el departamentos en venta a un costo de \$5, 200. 000 y la casa en \$9, 500, 000, como se muestra en la siguiente imagen. -----



Fotos 2, 3 y 4. Se observa una edificación de 3 niveles, y 3 casas de 2 niveles al interior del predio objeto de denuncia
Fecha: 24 de febrero de 2015, PAOT





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**

En conclusión, se determina que el proyecto ejecutado excede en 5 el número de viviendas permitidas, la superficie de desplante, la superficie máxima de construcción y el mínimo de área libre que determina la zonificación del Programa Parcial Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, así mismo, que el proyecto ejecutado no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción, transgrediendo disposiciones en materia de ordenamiento territorial, particularmente a los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, el Programa Parcial referido, la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación para Áreas de Conservación Patrimonial y la Norma General de Ordenación N° 1. -----
Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como concluir el procedimiento de verificación número DGJG/SVR/O/044/2015, considerando como sanción la Clausura de la obra ejecutada, enviando a esta Entidad el instrumento que al efecto emita. -----

Así mismo, corresponde a la Coordinación de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de sellos de clausura, y aplicar las sanciones previstas en la Ley; así como presentar la denuncia penal ante el Ministerio Público por la presunta comisión del quebrantamiento de sellos previsto en el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México. --

2.- Derribo de arbolado.

En el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado, no obstante, se constaron 3 individuos arbóreos sobre la vía pública (2 truenos y 1 Fresno), los cuales siguen en pie, derivado de lo observado durante la última diligencia realizada. -----

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 inmueble ubicado en calle Londres Número 162, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar 9 metros de altura, 55% de área libre, 1 vivienda cada 500 m²**. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una **obra nueva de 3 niveles para 4 departamentos, con una altura de 10.45 metros**





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**

aproximadamente, así como la construcción de 3 casas de 2 niveles, con una superficie de desplante de 596 m², 1192 m² de superficie de construcción y 255 metros de área libre. -----

3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán emitió oficio número DDU/4324/2014, de fecha 09 de diciembre de 2014, en el que informó al propietario del inmueble denunciado que derivado de la visita ocular realizada en el domicilio, dichos trabajos se apegan a lo previsto en el artículo 62 fracción II, IV y VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
4. La obra nueva ejecutada no contó con dictamen técnico de área de conservación patrimonial, que autorice la intervención del inmueble, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, toda vez que **la obra ejecutada, excede el número de viviendas permitidas, la superficie de desplante, la superficie máxima de construcción y el mínimo de área libre** que determina la zonificación del Programa Parcial de referencia, así como por **no contar con Registro de Manifestación de Construcción**, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, la Norma de Ordenación 4 en Áreas de Actuación para Áreas de Conservación Patrimonial y la Norma General de Ordenación N° 1. -----
6. La Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa **constató trabajos de obra nueva, consistentes en la edificación de 3 cuerpos constructivos y que no respetó la superficie de área libre requerida;** por lo que corresponde a la Coordinación de Sustanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar la resolución emitida dentro del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/0149/2015, así como realizar las acciones tendientes a la reposición de los sellos de CLAUSURA, y en su caso presentar la denuncia penal ante el Ministerio Público por la presunta comisión del quebrantamiento de sellos previsto en el artículo 286 del Código Penal para la Ciudad de México, enviando el soporte documental que sustente su información. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento administrativo número DGJG/SVR/O/044/2015, emitir la resolución administrativa, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y enviar copia de la misma a esta Entidad. -----
8. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en calle Londres Número 162, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, con número de cuenta catastral 052_058_19.-----

Procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez subsanado el motivo de la misma, en el caso en particular, cuando el inmueble referido cumpla con la zonificación aplicable, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, inciso e), párrafo cuarto y quinto de la Ley Registral para la Ciudad de México.-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-61-SOT-12
Y ACUMULADOS PAOT-2015-1958-SOT-748
Y PAOT-2015-2562-SOT-1037**

9. En materia ambiental, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado. -----

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 las personas denunciadas, así como a la Coordinación de Sustanciación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Coyoacán, y así como al Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 cuadruplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

