

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **09 AGO 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2017-616-SOT-251, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de marzo de dos mil diecisiete, 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, denuncia ante esta Institución, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Huihuitla número 78, colonia Cuadrante San Francisco, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de catorce de marzo de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja, una vivienda a cada 200 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----



Expediente: PAOT-2017-616-SOT-251

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en proceso en 4 niveles, desplantada en más del 60% de la superficie total del predio, con letrero con los datos de obra. -----



Imagen: PAOT RH 21 / 06 / 17

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-454-DEDPOT-327, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

“(…)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en calle Huihuititla número 78, colonia Cuadrante de San Francisco, Delegación Coyoacán, es Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una densidad “MB” muy baja, una vivienda a cada 200 m2.
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una densidad “MB” muy baja, una vivienda a cada 200 m2).
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar los niveles máximos permitidos señalados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.
- Por otro lado, existen restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, refiere 2 viviendas y 40% de área libre, en proporción a la superficie del predio.



Expediente: PAOT-2017-616-SOT-251

- *En la zona de la Colonia Cuadrante de San Francisco, no aplica el Acuerdo de Sistema de Transferencia de Potencialidad.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que se ejecutó un inmueble de 4 niveles, por lo que excede por 2 niveles la zonificación permitida, asimismo se desplanta en más del 60% de la superficie del predio (...)"*

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en internet del predio objeto de investigación, constatando en la página web www.propiedades.com que se están **ofertando 6 viviendas** en el predio denunciado, sin embargo conforme a la superficie del predio (364.00 m²) y la densidad aplicable en la zonificación H/2/40/MB ("MB" muy baja, una vivienda a cada 200 m²) **sólo se permiten 2 viviendas**. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho corresponda; mediante oficio INVEADF/DVMAC/5643/2017 de fecha treinta de junio de dos mil diecisiete, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que en fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, se ejecutó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0968/2017. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **61306-151MOFE**, de fecha de expedición diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis, que le asigna la zonificación **H/2/40/MB**, superficie del predio 364.00 m², para la construcción de 2 viviendas y superficie máxima de construcción 436.80 m². -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción ubicada en el predio objeto de investigación, **rebasa en 4 viviendas y 2 niveles la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61306-151MOFE y el Programa Delegacional antes referido.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0968/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en proceso en 4 niveles, desplantada en más del 60% de la superficie total del predio con letrero, con los datos de obra. -----



Expediente: PAOT-2017-616-SOT-251

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; **sin respuesta.** -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/2691/2017 de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio RCOB/70/16, vigente del trece de diciembre del dos mil dieciséis al trece de diciembre del dos mil dieciocho. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número OB/1946/2016, de fecha de expedición veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61306-151MOFE, de fecha de expedición diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción RCOB/70/16, vigente del trece de diciembre del dos mil dieciséis al trece de diciembre del dos mil dieciocho, para la edificación de **2 viviendas en 2 niveles**, superficie del predio de 364.00 m², superficie de desplante de 194.40 m², superficie total por construir de 302.40 m², sin superficie bajo nivel de banquetas y área libre de 169.60 m² (46.59%). -----

Adicionalmente, como se señaló en el apartado de desarrollo urbano, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en internet del predio objeto de investigación, constatando en la página web www.propiedades.com que se están ofertando 6 viviendas. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, toda vez que **se construyeron 6 viviendas y 2 niveles adicionales** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta.** -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, mediante oficio DDU/SMLCCUS/2652/2017 de fecha cinco de julio de dos mil diecisiete, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que



el Registro de Manifestación RCOB/70/16, es sujeto de revisión con la finalidad de constatar el debido cumplimiento. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción RCOB/70/16, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Arq. Carlos Landa Martínez, con número de registro DRO-1104, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio 000796, para la construcción de una obra nueva de 2 viviendas en 2 niveles, sin que el proyecto ejecutado (4 niveles) corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1104, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1104, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Huihuitle número 78, colonia Cuadrante San Francisco, Delegación Coyoacán, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una densidad "MB" muy baja, una vivienda a cada 200 m²). -----



Expediente: PAOT-2017-616-SOT-251

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **61306-151MOFE**, de fecha de expedición diecinueve de septiembre de dos mil dieciséis, que le asigna la zonificación **H/2/40/MB**, superficie del predio 364.00 m², para la construcción de 2 viviendas y superficie máxima de construcción 436.80 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en proceso en **4 niveles**, desplantada en más del 60% de la superficie del predio, con letrero con los datos de obra.-----
3. En la página web www.propiedades.com se ofertan 6 viviendas en el predio denunciado. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0968/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. La obra edificada se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción RCOB/70/16, vigente del trece de diciembre del dos mil dieciséis al trece de diciembre del dos mil dieciocho, para la edificación de **2 viviendas en 2 niveles**, superficie del predio de 364.00 m², superficie de desplante de 194.40 m², superficie total por construir de 302.40 m², sin superficie bajo nivel de banqueta y área libre de 169.60 m² (46.59%).-----
6. La obra ejecutada **no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida**, toda vez que se **excede en 2 niveles y 4 viviendas** la zonificación que le establece el Programa en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** que le establece Programa Delegacional antes referido. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio RCOB/70/16, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
9. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra



Expediente: PAOT-2017-616-SOT-251

del Director Responsable de Obra número DRO-1104, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica y de Gobierno de la delegación Coyoacán, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



EMG/IGP/EBP



