

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 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-2017-685-SOT-288 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de marzo 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, 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 y protección a colindancias) en el predio ubicado en Avenida 6, número 15, colonia Educación, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitud de información 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 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 y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, **3 niveles** máximos de construcción, **40 %** mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200m² de superficie de terreno).-----



Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó una obra nueva, al momento se encuentran edificados 4 niveles; por sus características arquitectónicas corresponde a un edificio de departamentos, cuenta con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/913/2017. (Ver imagen No. 1).



Imagen No. 1. Fuente PAOT, reconocimiento de hechos de fecha 09 de junio de 2017. (Se marca con línea punteada los niveles que se encuentran rebasando la zonificación actual establecida en el PDDU-Coyoacán)

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio investigado, se realizó Opinión Técnica, 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 objeto de la presente es Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una densidad "MB" baja, una vivienda a cada 200 m² de terreno.
- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la



literal MB en donde se permite **una vivienda cada 200 m²** de la superficie total del terreno y 40% área libre).

- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 299 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 538 m², con un desplante de 119.6 m², 63.6 m² de área libre y una altura de **3 niveles**, esto de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles y preparación para un quinto nivel.
- En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, al momento excede en 1 nivel la zonificación permitida.

(...)"

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/3852/2017, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que con fecha 06 de abril de 2017, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0913/2017.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38651-151GAJO16, de fecha 15 de junio de 2016, el cual certifica la zonificación: **H/3/40/MB** (Habitacional, **3 niveles** máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200m² de superficie de terreno), con **superficie máxima de construcción de 524.66 m²**, para la edificación de una vivienda como máximo.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación** que la asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 38651-151GAJO16 antes referidos.-----



Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0913/2017 y valorar imponer como sanción la demolición del nivel excedente. -----

2. - Construcción (obra nueva)

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio se ejecutan **actividades de obra nueva**, al momento **se encuentran edificados 4 niveles**, dichos trabajos cuentan con una lona que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/42/16, con vigencia al 15 de julio de 2018. Cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Coyoacán, bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/036/17. -----

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**. -----

De las documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/42/16, de fecha de registro 5 de julio de 2016, con vigencia de 2 años, para la construcción de **1 vivienda en 3 niveles y semisótano**, con una **superficie total de construcción de 321.72m² sobre nivel de banqueta** y un área libre de 184.24m² (63%), al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **38651-151GAJO16**, antes descrito. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra 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 construyó 1 nivel adicional** 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; mediante oficio DGJYG/DG/295/2017, de fecha 06 de abril de 2017, dicha Dirección General informó que el inmueble ubicado en Avenida 6, número 15, colonia Educación, cuenta con procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/036/2017, el cual se encuentra en trámite. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento con número de expediente DGJG/SVR/O/036/2017 y resolver conforme a derecho, valorar imponer como sanción la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Cuauhtémoc. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RCOB/42/16, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- Responsabilidad del Director Responsable de Obra

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Arq. Carlos Landa Martínez, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1104, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/42/16, para la construcción de 4 viviendas en 3 niveles y un semisótano, y edificó un inmueble de 4 niveles. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-1104, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, con independencia de las responsabilidades derivadas de procesos de índole civil o 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 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 Avenida 6, número 15, colonia Educación, Delegación Coyoacán, le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200m² de superficie de terreno). -----

La obra en edificación, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38651-151GAJO16, de fecha 15 de junio de 2016, que certifica la zonificación: H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200m² de superficie de terreno), con superficie máxima de construcción de 524,66 m², para la edificación de una vivienda como máximo. -----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de una obra nueva que al momento cuenta con 4 niveles. Cuenta con sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa bajo



Expediente: PAOT-2017-685-SOT-288

el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/913/2017; así también cuenta con sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Coyoacán, bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/036/17.-----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/913/2017, y valorar imponer como sanción la demolición del nivel excedente.-----
4. Los trabajos de obra cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/42/16, vigente al 15 de julio de 2018, para la construcción de **1 vivienda en 3 niveles y semisótano**, con una **superficie total de construcción de 321.72m² sobre nivel de banquetta** y un área libre de 184.24m² (63%).-----
5. Lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/42/16, no corresponde con lo ejecutado, toda vez que el desarrollador únicamente registro **3 niveles y ejecutó 4 niveles**, rebasa la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, por lo que incumple lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir conforme a derecho el procedimiento de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/036/17, y valorar imponer como sanción la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. 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 licencia RCOB/42/16, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. 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.-----

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



Expediente: PAOT-2017-685-SOT-288

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, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 Ros Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México,-----



EMS/IGP/AMC



SIN TEXTO OVERTIENS