

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2199-SOT-877
y acumulados PAOT-2016-2420-SOT-965 y
PAOT-2017-414-SOT-171**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 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 PAOT-2016-2199-SOT-877 y acumulados PAOT-2016-2420-SOT-965 y PAOT-2017-414-SOT-171, relacionado con tres denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 11 de agosto, 01 de septiembre de 2016 y 13 de febrero de 2017, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), derivadas de las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Serranía número 208, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 19 de agosto, 09 de septiembre de 2016 y 16 de febrero de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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 construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación).

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio marcado con el número 208 de Calle Serranía, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación: HU/9m/30(Habitacional Unifamiliar, altura máxima de hasta 9.00 metros de altura, 30% mínimo de área libre).-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2199-SOT-877
y acumulados PAOT-2016-2420-SOT-965 y
PAOT-2017-414-SOT-171**

Asimismo, al predio objeto de investigación, le aplica la Norma Complementaria Particular "**PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA HASTA BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS**", la cual establece lo siguiente:

"EL USO DEL SUELO SERA HABITACIONAL UNIFAMILIAR, DONDE SE PODRA DESARROLLAR UN MAXIMO DE UNA VIVIENDA POR PREDIO EXISTENTE POR LO QUE DENTRO DE ESTE PERIMETRO NO SE PERMITIRA LA SUBDIVISIÓN DE LOTES"

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se hace constar que en el predio relacionado con los hechos denunciados se observó la reciente construcción de dos cuerpos constructivos de 3 niveles, en etapa de acabados; asimismo, al momento de la diligencia, un trabajador de la obra, mencionó que el proyecto constará de 2 viviendas.

Adicionalmente, para mejor proveer, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, realizó Opinión Técnica con número de folio PAOT-2016-1095-DEDPOT-654, de fecha 23 de noviembre de 2016, con el objetivo de determinar la altura del inmueble desplantado en el predio objeto de investigación.

En este sentido, de la Opinión Técnica referida, se concluye lo siguiente: -----

"(...)

- *En el predio objeto del presente dictamen se encuentra un inmueble en etapa de acabados con 3 niveles sobre el nivel medio de banqueta.*
- *El inmueble de mérito cuenta con las siguientes alturas a partir del nivel medio de banqueta: primer nivel o planta baja: 2.68 metros, segundo nivel: 2.40 metros, tercer nivel: 2.40 metros.*
- *El inmueble objeto del presente dictamen cuenta con una altura total aproximada de 7.48 metros hasta el nivel de azotea de su tercer nivel, medidos a partir del nivel medio de banqueta.*

(...)"

Asimismo, de acuerdo con lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, el proyecto en ejecución cuenta con: Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RCOB/32/16, en el que se registró un proyecto constructivo consistente en **2 viviendas** en 3 niveles, en una superficie de terreno de 800.20 m², con una superficie de desplante de 396.99 m², y una superficie total de construcción de 450.73 m²; dejando un área libre de 403.21 m², equivalente al 50.39 % del total del predio; al amparo del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5724-151LOJO16**, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 28 de marzo de 2016, en el que tiene como permitida la construcción de 2 viviendas en el predio de mérito.

No se omite mencionar, que de manera reiterada se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de 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 5724-151LOJO16**, de fecha 28 de marzo de 2016, con la finalidad de corroborar la autenticidad del mismo y que a la fecha de la emisión del presente instrumento, no lo ha proporcionado.



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2199-SOT-877
y acumulados PAOT-2016-2420-SOT-965 y
PAOT-2017-414-SOT-171**

A mayor abundamiento, se realizó el análisis, del Certificado Único de Zonificación de Uso de suelo folio 5724-151LOJO16, del que se desprende, que por un lado le asigna la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9.00 metros máximo de altura y permite la construcción de 2 viviendas, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, sin embargo en dicho certificado se determinó la aplicación de la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA HASTA BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS", que únicamente permite la construcción de 1 vivienda.-----

En razón de la incongruencia señalada en el párrafo que antecede, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó en primera instancia que considerado conforme al artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el orden de aplicación de las normas de zonificación quedaría de la siguiente manera: -----

"Cuando en los programas se establezcan diversas normas de zonificación y ordenación sobre un mismo inmueble y estas sean contradictorias, se aplicara la norma más específica:

I.- Normas Particulares por predio;

II.- Normas Particulares por colonia;

III.- Normas Particulares por Delegación;

IV.- Normas Particulares por vialidad;

V.- Normas que determine la zonificación por áreas homogéneas."

Luego entonces, la misma Dirección concluye que en el predio relacionado con los hechos denunciados únicamente se permite la construcción de una vivienda por aplicarle la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA HASTA BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS".-----

En este sentido, es preciso mencionar que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" RCOB/32/16, no se apega a la zonificación establecida, toda vez que se encuentra excediendo en una vivienda, la zonificación aplicable al predio.-----

En razón de lo anterior y a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso del suelo con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2291/2016, por lo que en fecha 04 de octubre de 2016, emitió resolución administrativa, en la que se resolvió poner fin al procedimiento, toda vez que existe imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, en virtud de no contar con elementos suficientes para determinar el uso y superficie que se le está dando a los dos cuerpos constructivos identificados al momento de su visita.-----

No obstante lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio objeto de investigación, respecto al número de niveles, número de viviendas y porcentaje de área libre, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2199-SOT-877
y acumulados PAOT-2016-2420-SOT-965 y
PAOT-2017-414-SOT-171**

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/32/16, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por último, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar Juicio de Lesividad de conformidad con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en virtud de que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5724-151LOJO16, fue emitido de manera errónea respecto a la densidad permitida en el predio objeto de investigación.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Serranía número 208, Colonia Jardines del Pedregal de San Ángel, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la zonificación HU/9m/30(Habitacional Unifamiliar, altura máxima de hasta 9.00 metros de altura, 30% mínimo de área libre); asimismo, le aplica la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA HASTA BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS", la cual establece, que únicamente se permitirá la construcción de una vivienda.-----
2. El predio de mérito cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5724-151LOJO16, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 28 de marzo de 2016, en el que tiene como permitida la construcción de 2 viviendas en contravención a la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA HASTA BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS", la cual establece, que únicamente se permitirá la construcción de una vivienda.-----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificaron dos cuerpos constructivos de 2 niveles cada uno.-----
4. De conformidad con el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el inmueble desplantado en el predio objeto de investigación tiene una altura total de 7.48 metros.-----
5. El predio cuenta con el Registro Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/32/16, tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5724-151LOJO16, para la edificación de 2 viviendas en 3 niveles cada una, en una superficie del predio de 800.20 m².-----
6. El proyecto registrado, no se apega a lo establecido en la Norma Complementaria Particular señalada en el resolutive 1 del presente instrumento.-----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio objeto de investigación, respecto al número de niveles, número de viviendas y porcentaje de área libre, y en su caso, imponer las medidas de seguridad aplicables.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2199-SOT-877
y acumulados PAOT-2016-2420-SOT-965 y
PAOT-2017-414-SOT-171**

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/80/16, 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 Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar Juicio de Lesividad para declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 5724-151LOJO16, fecha 28 de marzo de 2016, toda vez que contraviene la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE A LA CALLE DE MONTAÑA HASTA BOULEVARD CATARATAS Y LA CALLE DE SERRANIA, ENTRE LLANURA Y BOULEVARD AVILA CAMACHO, AMBOS PARAMENTOS", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Jardines del Pedregal de San Ángel, Ampliación Oriente" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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 denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán y a la Coordinación de Verificación Administrativa del 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 el por cuadruplicado Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/RAGT/SABE



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2648-SOT-1081

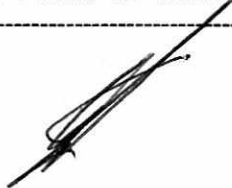
SEXTO.- Se le hace saber a la persona denunciante que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 BIS 1 de la Ley Orgánica de esta entidad, las acciones que realice esta Procuraduría en el asunto que nos ocupa, así como las determinaciones que dicte en el expediente abierto con motivo de su denuncia, no afectarán el ejercicio de otros derechos y medios de defensa que puedan corresponderle conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables, y no suspenden ni interrumpen los plazos de prescripción o caducidad.-----

SÉPTIMO.- Se le hace saber a la persona denunciante que el expediente formado con motivo de su denuncia puede ser consultado en las oficinas que ocupa esta Subprocuraduría, ubicadas en avenida Medellín número 202, quinto piso, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.-----

OCTAVO.- En términos de los artículos 22 BIS 1 penúltimo párrafo de la Ley Orgánica de esta Entidad y 24 fracción VIII de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México y conforme a lo solicitado por la persona denunciante, tómense las previsiones necesarias a efecto de salvaguardar la confidencialidad de sus datos personales.-----

NOVENO.- Notifíquese el contenido de este acuerdo a la persona denunciante.-----

Así lo proveyó y firma el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV y 15 BIS 4 fracción I de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 4 fracción IV y 52 fracción XVIII de su Reglamento.-----



EMIG/RACT/SABE



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

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México.
paot.mx
T. 5265 0790, ext. 13621