

Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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-2017-1224-SOT-540, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintisiete de abril 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 "(...) *los trabajos de construcción que se realizan desde hace dos días en un predio cuya obra había (sic) sido clausurada el año pasado por la Delegación Coyoacán (...) sin contar con la licencia correspondiente, actualmente están excavando (...) será un edificio de 7 niveles, mismo que contraviene la zonificación por rebasar los niveles permitidos, ya que la zona tiene un uso de suelo H4 (...)*", en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1165, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha ocho de mayo de dos mil diecisiete admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1165, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán; el cual se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico de fecha dieciséis de mayo de dos mil diecisiete. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO 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 los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete: "(...) *se observan trabajos de construcción, en su interior hay maquinaria (...) para empezar trabajos de excavación, se observan camiones saliendo del predio, a un costado, de la entrada se observa en la lona (...) los datos del Registro de manifestación de construcción tipo B modalidad obra nueva. Folio y Registro No RCOB/62/15, de fecha de expedición 10-Septiembre-2015 – 10 septiembre 2018 (...)*". -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

Reconocimiento de hechos de fecha dieciocho de julio de dos mil diecisiete: "(...) se observa un predio delimitado con tapiales de madera en donde se colocó una lona rotulada que alude al Registro de manifestación de Construcción tipo "B" No. RCOB/62/15, expedido el 10 de septiembre de 2015 (...) al interior (...) maquinaria y trabajadores realizando armado de varillas y castillo para la cimentación de la obra (...) sobre la vía pública se montó una bomba (...) nos entrevistamos con el encargado de la obra, quien manifestó que en el sitio se ejecuta un proyecto de interés social al amparo de la norma general de ordenación No. 26 (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete: "(...) se observa una construcción en la cual están en la etapa del cajón de cimentación, trabajadores traspaleando el cemento, grava (...) tiene en su interior castillos para empezar a preparar [el desplante de] niveles, no se observan (...) protección a colindancias, el predio está delimitado con tapiales de madera en el cual hay una lona plastificada con los datos del R.M.C (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete: "(...) fuimos atendido por el (...) Residente de la obra (...) a quien una vez informado (...) de la problemática por presuntas descargas de agua a la red de drenaje provenientes del predio, la descarga de materiales en la vía pública (banqueta) y circulación en sentido contrario de camiones (...) manifiesta que el retiro del agua acumulado en el predio [es] por las lluvias [y que] se realiza con bombas sumergibles y mediante manguera de lona dirigiendo la descarga al brocal (coladera) de la red de drenaje público; dichos trabajos de drenado concluyeron el día de ayer 14 de agosto de 2017 (...) Acto seguido, se procedió a realizar un recorrido por la vía pública (...) observándose que la primera coladera pluviales encuentra taponeada por la acumulación de sedimentos sólidos (...) la segunda coladera en donde se llevan [a cabo] las descargas de las aguas observando acumulación de sedimentos lodosos; al respecto el visitado refiere (...) [que] se llevará acabo la limpieza y desazolve de las coladeras (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete: "(...) en el arroyo vehicular se encuentra un camión de desazolve de la Delegación Coyoacán haciendo la limpieza de la coladera, sacando de su interior sedimento lodosos con residuos de material de construcción (...); el Director Responsable de Obra nos comenta que está haciendo lo que se acordó con su residente de obra en cuanto a la limpieza de la calle y de las coladeras y que ya no se van a drenar las aguas a dichas alcantarilla (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha treinta de agosto de dos mil diecisiete: "(...) [Se observa el armado de columnas del primer nivel] en la cual en la vía pública se encontraba una revolvedora de cemento; del predio salen varillas para la colocación de entrepiso, no hay obstrucción de material en banqueta y las coladeras se encuentran libre sin sedimentos de residuos producidos por la obra (...)". ---

Reconocimiento de hechos de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete: "(...) Se aprecia que en el predio se realiza la construcción de una obra nueva, la cual al momento lleva desplantado sobre nivel de banqueta de 1 nivel y (...) armado de elementos estructurales. Cuenta con un letrero que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/62/15 (...)". -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, ocupante y/o propietario del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados; **sin respuesta.** -----

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 Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-4086-2017 de fecha once de mayo de dos mil diecisiete). Informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo vigente, y en caso de no contar con las documentales solicitadas, dar vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a efecto de que instrumente visita de verificación en materia de construcción. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1790/2017 de fecha veintidós de mayo de dos mil diecisiete, envió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB-062-15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 99928-151BAKA14 de fecha de expedición del diecinueve de diciembre de dos mil catorce. -----

(of. PAOT-05-300/300-8686-2017 de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecisiete). Remitir **copia certificada** del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RCOB-062-15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho; **sin respuesta.** -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (ofs. PAOT-05-300/300-5778-2017 y PAOT-05-300/300-5778-2017 de fechas cuatro de julio y diecisiete de agosto de dos mil diecisiete); realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva). Mediante oficio DGJG/DG/722/2017 de fecha cuatro de septiembre de dos mil diecisiete, informó que en fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete se ejecutó visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/571, constancias remitidas a la Unidad de Calificación e Infracción de Obras y Establecimientos Mercantiles. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-5770-2017, PAOT-05-300/300-6039-2017, PAOT-05-300/300-7230-2017 y PAOT-05-300/300-7242-2017 de fechas cuatro, once de julio y diecisiete de agosto de dos mil diecisiete). Informar la zonificación aplicable y remitir **copia certificada** del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 99928-151BAKA14 de fecha de expedición del diecinueve de diciembre de dos mil catorce y de todos los certificados emitidos al amparo de la Norma General de Ordenación número 26 y corrida financiera presentada para su expedición; así también el visto bueno de cumplimiento de los criterios de sustentabilidad para la aplicación de la



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

Norma General de Ordenación 26, informar si ha recibido Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Mediante oficio SEDUVI/DGAU/4571/2017 de fecha siete de agosto de dos mil diecisiete, envió el Certificado solicitado, el Acuerdo SEDUVI/DGAU/DOU/9191/2015 de fecha doce de mayo de dos mil quince, respecto a la solicitud de visto bueno de cumplimiento de los criterio de sustentabilidad y el Acuerdo de improcedencia SEDUVI/DGAU/DRPP/12633/2015 de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince. -----

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/4894/2014 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil diecisiete, informo que **no cuenta con antecedente de Aviso de realización de obra que no requiere manifestación de construcción ni Licencia de Construcción Especial en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, remitiendo copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 99928-151BAKA14 de fecha de expedición del diecinueve de diciembre de dos mil catorce. -----

A la Dirección General de Asuntos Jurídico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-6038-2017 de fecha once de julio de dos mil diecisiete). Valorar la procedencia de alguna de las acciones previstas en el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 99928-151BAKA17 de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, **fue expedido conforme a la Norma General de Ordenación número 26, la cual se encuentra suspendida y no le es aplicable; sin respuesta.** -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-7190-2017 de fecha dieciséis de agosto de dos mil diecisiete). Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos Sólidos para la obra nueva que se lleva a cabo en el inmueble objeto de denuncia. Mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/11039/2017 de fecha seis de septiembre de dos mil diecisiete, informó que cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para una construcción de 35 departamentos distribuidos en los niveles 1 al 7, en un edificio con un semisótano y planta baja, así como oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003738/2015, mediante el cual se publicaron los planes de manejo de residuos sólidos autorizados. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-7244-2017 de fecha diecisiete de agosto de dos mil diecisiete) Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer medidas cautelares y sanciones aplicables. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7837/2017 de fecha siete de septiembre de dos mil diecisiete, informó que en fecha treinta y uno de agosto de dos mil diecisiete se ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2628/2017, constancias que fueron turnadas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación. -----



Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5704-2017, de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, 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 de fecha seis de julio de dos mil diecisiete. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia ambiental (manejo inadecuado de residuos sólidos de manejo especial), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (residuos sólidos de manejo especial) como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, Ley de Residuos Sólidos en la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 desarrollo urbano (zonificación)

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 de la Ciudad de México, 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 presentes 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. -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

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. -----

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, dispone 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, la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", determina tres territorios en la Ciudad de México, localizándose el predio objeto de investigación en el segundo territorio (área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico), misma que permite el incremento de viviendas, superficie máxima de construcción, con un precio final de venta por vivienda hasta de 20 veces el salario mínimo anualizado. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día diez de agosto de dos mil diez, al predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1165, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán le corresponde la zonificación **H 2/40 MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m²), asimismo, aplica la zonificación **HM 4/30 Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, esto es, lo que indique la zonificación del Programa), conforme a la Norma de Ordenación sobre



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

Vialidad en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, a Calzada Taxqueña tramo D-E de Zaragoza a Eje 2 Oriente – H. Escuela Naval Militar, en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO. ---

Ahora bien, de conformidad con la zonificación HM 4/30 Z aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

	Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de Desplante	Superficie Máxima de Construcción
HM 4/30 Z	480.64 m ²	(superficie total del terreno por 0.30) = 144.192 m ² (480.64 m ²)(0.30)= 144.192 m²	(superficie total del terreno por 0.70) = 336.448 m ² (480.64 m ²)(0.70)= 336.448 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 1,345.792 m ² (216 m ²)(4 niveles permitidos)= 1,345.792 m²

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados de lo que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar que se observó el desplante del primer nivel y el armado del segundo nivel. -----

Por lo anterior, 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 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, 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", la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 30 viviendas, con un precio final de venta de hasta 20.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), en una superficie máxima de construcción de 3,307.07 m². -----

Adicionalmente, al contar el predio de mérito con zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), y en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se podrá edificar lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
480.64 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 96.128 m ² (480.64 m ²)(0.20)= 96.128 m²	(superficie total del terreno por 0.80) = 384.512 m ² (480.64 m ²)(0.80)= 384.512 m²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 2,307.072 m ² (384.512 m ²)(6 niveles permitidos)= 2,307.072 m²	30



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

Adicionalmente, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, certifica que se podrá autorizar el incremento de dos niveles de construcción, correspondiendo la zonificación **H/8/20** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) de acuerdo a la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad de la Norma General de Ordenación número 26, permitiendo en el predio de mérito la construcción de hasta 40 viviendas en un máximo de construcción de 3,076.09 m² en el total del predio, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima (20%)	Área de Desplante (80%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
480.64 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) = 96.128 m ² (480.64 m ²)(0.20)= 96.128 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) = 384.512 m ² (480.64 m ²)(0.80)= 384.512 m ²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 3,076.096 m ² (384.512 m ²)(8 niveles permitidos)= 3,076.096 m ²	40

Ahora bien, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, fue expedido en fecha **diecinueve de diciembre de dos mil catorce**, sin embargo, en **fecha diecinueve de agosto de dos mil trece** se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el **Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión** de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la **Norma de Ordenación número 26**. Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular" y el **diez de julio de dos mil catorce** se publicó en esa Gaceta Oficial el **Aviso por el cual se prorroga el Acuerdo de referencia**, suspensión que queda exceptuado únicamente para el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que en fecha seis de julio de dos mil diecisiete, personal del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México informó vía electrónica que la construcción objeto de denuncia **no forma parte del Programa de Vivienda en conjunto con ese Instituto**. -----

Aunado a lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió los siguientes acuerdos relacionados con el predio investigado: -----

1. **Acuerdo de improcedente SEDUVI/DGAU/21150/2015**, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince, mediante el cual el Director General de Administración Urbana resuelve improcedente la solicitud de visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la "Norma General de Ordenación No. 26 y la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad, debido a que el proyecto de vivienda **no da cumplimiento con lo indicado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, respecto a que dicha solicitud tiene que ser presentada por el Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal**. -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

2. Acuerdo SEDUVI/DGAU/DOU/9191/2015, de fecha doce de mayo de dos mil quince, mediante el cual el Director General de Administración Urbana **resuelve que se tiene por no presentada la solicitud de visto bueno en lo relativo al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 26 y la tabla de incorporación de criterios de sustentabilidad**, toda vez que no se subsanó la prevención notificada, en específico, no se observó plano de la rampa de acceso desde banqueta y de la plataforma electro-mecánica, así como la falta de corrida financiera en la que se incluya el costo de dicha plataforma. -----

Aunado a lo anterior, se desprende que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, fue expedido durante la vigencia del Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes de aplicación de la Norma de Ordenación número 26 y no se trata de un proyecto gestionado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, por lo que dicho Certificado fue emitido con error y en consecuencia es procedente instaurar un juicio de lesividad para declarar la nulidad de dicho Certificado, conforme al artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y los

De las gestiones realizadas por esta Entidad, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2628/2017, constancias que fueron turnadas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación. -----

En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instaurar juicio de lesividad o realizar las acciones procedentes para que se proceda a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, toda vez que el mismo fue emitido con error, al ser expedido durante la vigencia del Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes de aplicación de la Norma de Ordenación número 26, sin que sea un proyecto gestionado por el Programa de Vivienda en Conjunto con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

Así mismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2628/2017, así como imponer medidas cautelares y sanciones aplicables. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

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. -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

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. -----

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; (...). -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). ---

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados de los que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar que se observó el desplante del primer nivel y el armado del segundo nivel, con letrero con los datos del Registro de manifestación de Construcción tipo "B" No. RCOB/62/15, expedido el diez de septiembre de dos mil quince. -----

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, se registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/62/15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho, para la construcción de lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie sobre nivel de banquetas	Viviendas	Niveles
		m2	%	m2	%			



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

CUZUS 99928-151BAKA14	480.64	96.128	20	384.512	80	2,307.072	30	6
						3,076.096	40	8
Registro de Manifestación de Construcción Obra nueva RCOB/62/15	480.64	167.92	34.94	156.52	65.06	2,527.78	35	8

En este sentido, de conformidad con el apartado de desarrollo urbano, se desprende que la **Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, acordó la improcedencia de la Incorporación de los criterios de sustentabilidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, por lo que **no es aplicable el incremento del aprovechamiento de 8 niveles, superficie máxima de construcción y número de viviendas, aunado a que dicho Certificado fue expedido con posterioridad a la emisión del Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes de aplicación de la Norma de Ordenación número 26**, publicado el diecinueve de agosto de dos mil trece y su prórroga publicado el diez de julio de dos mil catorce, **sin que dicho proyecto esté incluido en el Programa de Vivienda en Conjunto con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.** -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán ordenó visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/571, la cual se ejecutó en fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete. ----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción objeto de investigación al contravenir la normatividad en materia urbana, la expedición del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/62/15, contraviene el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México: -----

"(...) ARTÍCULO 27.- **La Administración hará constar** en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, **las restricciones para la construcción** o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o **en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan**. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas (...)" -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, substanciar el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/571/17, así como realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/62/15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho, toda vez que lo registrado en la Manifestación de Construcción para obra nueva excede la zonificación aplicable (HM 4/30), ya que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

con folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, fue expedido con aplicación de la Norma de Ordenación número 26, que no se encontraba vigente. -----

Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Ing. Alfonso Chávez Mejía, con número de registro DRO-0666, 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" folio RCOB/62/15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho, para la construcción de una obra nueva de 35 viviendas en 8 niveles, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, el cual fue expedido con posterioridad a la emisión del Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes de aplicación de la Norma de Ordenación número 26 y sin cumplir con los criterios de sustentabilidad que autorizan el incremento de 8 niveles, 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-0666, 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-0666, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----

3. En materia ambiental (manejo inadecuado de residuos sólidos de manejo especial)

La Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México prevé en su artículo 21, que toda persona que genere residuos sólidos tiene la propiedad y responsabilidad de su manejo hasta el momento en que son entregados al servicio de recolección, o depositados en los contenedores o sitios autorizados por la autoridad competente. Por su parte, el artículo 169 fracciones I y II de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra señala que durante las diferentes etapas del manejo de residuos sólidos, se prohíbe el depósito o confinamiento en sitios no autorizados, así como el fomento o creación de basureros clandestinos. ----

El artículo 29 de la Ley de Residuos Sólidos de la Ciudad de México, dispone que los residuos sólidos se clasifican en: residuos urbanos y residuos de manejo especial considerados como no peligrosos y sean competencia del de la Ciudad de México. -----

Por su parte, el artículo 32 de la Ley de referencia establece que los residuos de manejo especial estarán sujetos a planes de manejo conforme a las disposiciones que establezca esta ley, su



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

reglamento y los ordenamientos jurídicos de carácter local y federal que al efecto se expidan para su manejo, tratamiento y disposición final. Siendo el Plan de Manejo el instrumento cuyo objetivo es minimizar la generación y maximizar la valorización de residuos sólidos urbanos y residuos de manejo especial, bajo criterios de eficiencia ambiental, tecnológica, económica y social, diseñado bajo los principios de responsabilidad compartida y manejo integral, que considera el conjunto de acciones, procedimientos y medios viables e involucra a productores, importadores, exportadores, distribuidores, comerciantes, consumidores, usuarios de subproductos y grandes generadores de residuos, según corresponda, así como a los tres niveles de gobierno, tal y como lo señala el artículo 3 fracción XXV de la Ley multicitada. -----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los reconocimientos de los hechos denunciados de los que se levantaron las respectivas actas circunstanciadas, en las que se hizo constar que se observó el desplante del primer nivel y el armado del segundo nivel, en donde se constataron desde vía pública dos coladeras pluviales con acumulación de sedimentos sólidos. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para una construcción de 35 departamentos distribuidos en los niveles 1 al 7, en un edificio con un semisótano y planta baja, así como oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003738/2015, mediante el cual se publicaron los planes de manejo de residuos sólidos autorizados. -----

Aunado a lo anterior, durante el reconocimiento de hechos de fecha quince de agosto de dos mil diecisiete, se constató que se realizó la limpieza de la coladera de sedimentos con residuos de material de construcción del predio objeto de denuncia. -----

Es de señalar que de conformidad con el apartado de desarrollo urbano, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, presentado para el trámite de la Declaratoria de cumplimiento ambiental, fue expedido con posterioridad a la emisión del Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes de aplicación de la Norma de Ordenación número 26. -----

En virtud de lo anterior, la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y plan de manejo de residuos sólidos fueron tramitados para un proyecto de construcción que excede la densidad e intensidad de construcción que establece la zonificación aplicable, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 99928-151BAKA14, presentado para su trámite fue expedido con error, como se refiere en el apartado que antecede. -----

Lo anterior, se hace del conocimiento a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México para los efectos legales, a que haya lugar. -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

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 Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1165, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, le corresponde la H 2/40 MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m2), asimismo, aplica la zonificación HM 4/30 Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z, esto es, lo que indique la zonificación del Programa), conforme a la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, a Calzada Taxqueña tramo D-E de Zaragoza a Eje 2 Oriente – H. Escuela Naval Militar, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán. -----
2. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, expidió para el predio investigado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, aplicando la Norma General de Ordenación número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, correspondiéndole una zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 30 viviendas, con un precio final de venta de hasta 20.00 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), en una superficie máxima de construcción de 3,307.07 m2 y la zonificación **H/8/20** (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre) de acuerdo a la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad de la Norma General de Ordenación número 26, permitiendo en el predio de mérito la construcción de hasta 40 viviendas en un máximo de construcción de 3,076.09 m2. -----
3. La Norma General de Ordenación número 26 fue suspendida en **fecha diecinueve de agosto de dos mil trece**, con la publicación en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, del **Acuerdo por el cual se suspende temporalmente la recepción y gestión** de solicitudes que se presentan ante el área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de esa Norma. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en avenida Miguel Ángel de Quevedo número 1165, colonia Atlántida, Delegación Coyoacán, se constató la existencia del desplante del primer nivel y el armado del segundo nivel, con letrero con los datos del Registro de manifestación de Construcción tipo "B" No. RCOB/62/15, expedido el diez de septiembre de dos mil quince. -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

5. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió los acuerdos SEDUVI/DGAU/21150/2015 de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince y SEDUVI/DGAU/DOU/9191/2015 de fecha doce de mayo de dos mil quince, en los que resuelve la improcedencia de aplicación de la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad de la Norma General de Ordenación número 26 para el aprovechamiento previsto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14. -----
6. El proyecto denunciado no esté incluido en el Programa de Vivienda en Conjunto con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
7. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, **de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce**, fue expedido con error, en el que se aplicó la Norma de Ordenación número 26, suspendida desde el día **diecinueve de agosto de dos mil trece**. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instaurar juicio de lesividad o realizar las acciones procedentes para que se proceda a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce. ----
9. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2628/2017 conforme a derecho, imponer medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
10. El proyecto de construcción cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/62/15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho, para la construcción de 35 viviendas en 8 niveles, superficie total de construcción de 2,527.78, un área libre de 167.92 m², equivalente al 34.94% de la superficie del predio (480.64 m²), la cual se registró al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 99928-151BAKA14. -----
11. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, substanciar el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/571/17, así como realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/62/15 con vigencia del diez de septiembre de dos mil quince al diez de septiembre de dos mil dieciocho, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 99928-151BAKA14, de fecha diecinueve de diciembre de dos mil catorce, fue expedido con error; imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
12. 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-0666, y determinar lo que en derecho corresponda e imponer las sanciones procedentes. -----



Expediente: PAOT-2017-1224-SOT-540

13. El predio objeto de denuncia cuenta con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y plan de manejo de residuos sólidos los cuales fueron tramitados para un proyecto de construcción que excede la densidad e intensidad de construcción que establece la zonificación aplicable, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 99928-151BAKA14, presentado para su trámite fue expedido con error. -----

14. Notifíquese la presente resolución a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México para los efectos legales, a que haya lugar.-----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y Dirección General de Administración Urbana ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/IGP/EBP

