



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 ENE 2019**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3854-SOT-1600, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de noviembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de construcción y ambiental (derribo de arbolado), por los trabajos que se realizan en Calle Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 1 de diciembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos 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, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

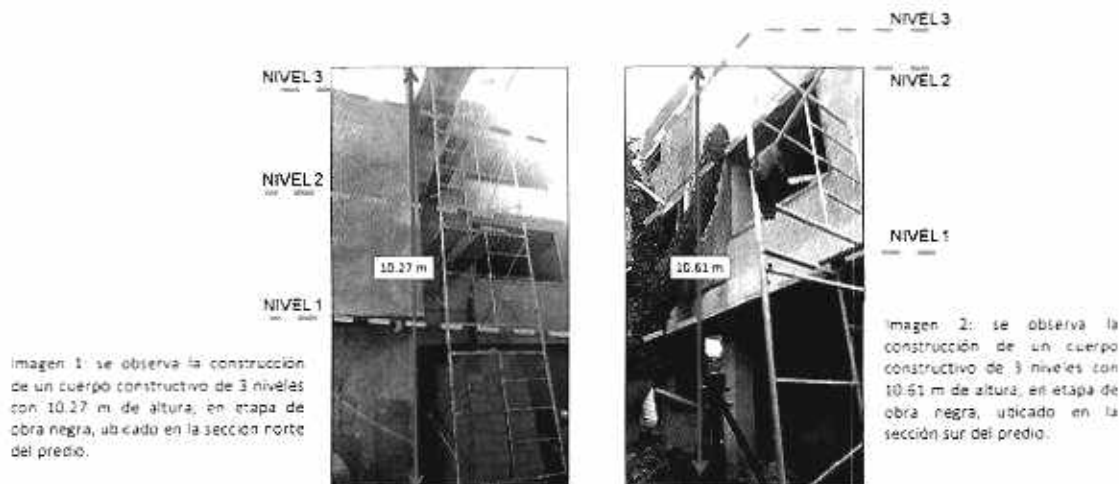
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción, conservación patrimonial y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, 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 Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio le corresponde la zonificación **H/9/55/500m²** (Habitacional unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 500m²). Adicionalmente, le aplica la Norma de Actuación número 4, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. --



Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 2 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura en obra negra, localizados en las secciones sur y norte del predio. Adicionalmente, desde el interior del predio se realizó la medición de los referidos cuerpos constructivos, con ayuda de distanciómetro marca LEICA modelo DISTO D810, se obtuvieron como resultados: que la edificación de la sección norte mide 10.27 m de altura y la ubicada en la sección sur mide 10.61 m de altura, ambas desde el desplante hasta su punto más alto. Al momento de la diligencia no se exhibe algún letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. (Ver imágenes) -----



Fuente PAOT. Reconocimiento de hechos de fecha 16 de noviembre de 2018.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-1502-DEDPOT-864, de fecha 13 de diciembre de 2018, 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 concluye lo siguiente: -----

(...)

La zonificación que le aplica es H/9/55/500m² (Habitacional unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 500m²), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 27 de enero de 1994, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 502 m².

Le aplican las Normas Complementarias Generales Superficies libres y Normas Complementarias Particulares Vivienda Unifamiliar, en las que se establece que al predio le corresponde una superficie libre del 55% correspondiente a 276.10 m², una superficie máxima de construcción de 677.70 m² se y permite una vivienda cada 500 m² de terreno.

Cuenta con una superficie de 502.00 m², por lo que aplicando las Normas Complementarias Generales Superficies libres y las Normas Complementarias Particulares Vivienda Unifamiliar, se permite la construcción de 1 vivienda, en 9 metros máximos de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 677.70 m², en 225.90 m² de superficie máxima de desplante y 276.10 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen".

Al momento de la emisión de la presente Opinión, el proyecto conformado por 2 cuerpos constructivos de 3 niveles ubicado en Calle Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, rebasan en 1.61 y 1.27 metros la altura permitida por la zonificación aplicable (9 metros máximos de altura), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen".

(...)



Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 9 de noviembre de 2018, el representante legal del propietario del inmueble objeto de denuncia, presentó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 337-151CEAN18, expedido en fecha 9 de enero de 2018, que de acuerdo a la superficie total del predio 520.00 m², para zonificación habitacional unifamiliar con un área libre de 286.00 m² (55%) y superficie de desplante de 234.00 m² (45%), una superficie máxima de construcción de 702.00 m², número máximo de viviendas permitidas 1 (una). -----

Adicionalmente, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, informó que el predio investigado no cuenta con Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial para realizar actividades de intervención, demolición y/o construcción en el predio ubicado en Calle Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 12 de julio de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2115/2018, y que las constancias fueron remitidas a la Dirección de Calificación "A" de ese Instituto para su legal calificación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles en 10.61 y 10.27 metros de altura, incumple la zonificación aplicable **H/9/55/500m²** (Habitacional unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 500m²), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en coordinación con la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de 1.61 y 1.27 metros de altura excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----

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

Como ha sido mencionado, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la preexistencia de un inmueble de 2 niveles el cual fue demolido, posteriormente el predio delimitado por barda perimetral la cual presentaba rasgos de haber sufrido trabajos de demolición, también se observaron residuos de la construcción (cascajo) al interior del predio; asimismo se observaron 2 cuerpos constructivos de 3 niveles en obra negra; lo anterior sin que se exhibiera letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

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; al respecto mediante escrito presentado en fecha 9 de noviembre de 2018, el representante legal del propietario del inmueble objeto de denuncia manifestó que **no cuenta con Licencia Especial de Construcción**



para Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción que se realizan en el predio de mérito. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (demolición y obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/SMCCUS/5218/18, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción o algún trámite para el predio investigado.** -----

En ese sentido, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de mérito, sin embargo, dicha Autoridad informó que no se ejecutó la visita de verificación por imposibilidad material, debido a que el visitado se opuso a ella.

Al respecto esta Entidad solicitó a la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 1.27 y 1.61 metros de altura excedente. --

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de la altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 2 cuerpos constructivos de 3 niveles con 10.27 y 10.61 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia del Carmen", de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y apartado B inciso a) fracción XVII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracción II, 32 fracciones II y III y 71 fracción III de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- En materia Ambiental (derribo de arbolado).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 4 individuos arbóreos al interior del predio y 4 en el exterior del mismo, de los cuales se constató el decremento de 1 individuo arbóreo al interior del predio. -----

En razón de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Servicios Urbanos y Mejoramiento Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó con número de oficio DGSMU/DMMU/JUDE/082/2018, de fecha 1 de febrero de 2018, que realizó visita al predio multicitado, diligencia en la que se encontró 1 tocón de 20 cm de altura por 40 cm de diámetro; asimismo informó que **no ha emitido autorización para la poda y/o derribo de individuo arbóreo alguno** en el predio ubicado en Calle Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán. -----

Al respecto, esta Entidad, emitió Opinión Técnica con número de folio PAOT-2018-1435-DEDPOT-840, de fecha 30 de noviembre de 2018, en la cual se realizó un censo diagnóstico del arbolado que se encuentra al interior y exterior del predio de mérito, en la cual se concluyó que, se encontraron 7 árboles, de los cuales 3 que se localizan en el interior del predio fueron afectados significativamente y de manera irreversible por los trabajos de excavación y cimentación de los cuerpos constructivos. -----

En consecuencia, corresponde la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia ambiental, toda vez que las



actividades de poda, desmoche y derribo de 1 individuo arbóreo realizadas en el predio referido no cuentan con Autorización. -----

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 Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación H/9/55/500m² (Habitacional unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 55% mínimo de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 500m²), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" publicado en el entonces Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán; adicionalmente se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, sujeto a la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de un inmueble de 10.61 o 10.27 metros de altura. -----

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para un proyecto de demolición y construcción. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la demolición de un inmueble preexistente de 2 niveles, asimismo se constataron trabajos de construcción en 2 cuerpos constructivos en obra negra de 10.61 y 10.27 metros. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así mismo valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los metros excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
4. La construcción no cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



5. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 2 cuerpos constructivos de 3 niveles con 10.27 y 10.61 metros de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen", de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real al predio ubicado en Calle Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, con número de cuenta catastral 052_016_15, correspondiente al inmueble ubicado en Calle Madrid número 78, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia en materia ambiental, toda vez que las actividades de poda, desmoche y derribo de arbolado realizadas en el predio referido no cuentan con Autorización, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 a la persona denunciante, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Alcaldía Coyoacán, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ---

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/RAGT/JEC