



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 MAR 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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-2015-2970-SOT-1217, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial. Denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se llevan a cabo en el predio ubicado en calle Texmelucan, número 4, colonia Educación, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2015.

Para la atención de la denuncia presentada, 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, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Expediente: PAOT-2015-2970-SOT-1217

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29482-151SAJE13 de fecha 07 de octubre de 2013, en el que se señala que al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H 3/40/MB**, antes referida, donde el uso de suelo permitido es Habitacional, el máximo de viviendas es de 2, en una superficie máxima de construcción de 659.55 m². -----

Sobre el particular, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas, en su función Street View, observando en predio objeto de denuncia, existía una vivienda de 1 nivel, edificada con materiales semipermanentes, y la cual ocupaba aproximadamente el 10 % de la superficie del predio, tal como se observa en la siguiente imagen: -----

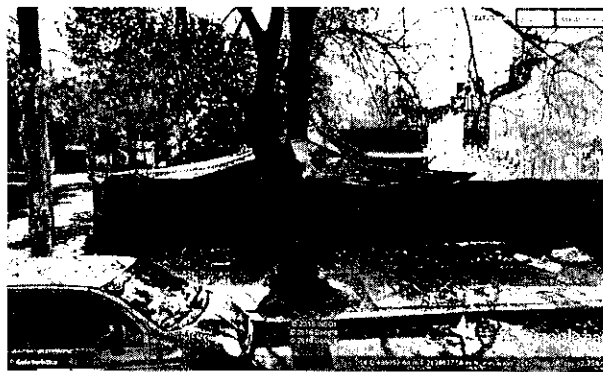


Imagen de Google Earth, de fecha noviembre de 2014, donde se aprecia el predio y la edificación semipermanente preexistente, en el predio objeto de denuncia.

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en proceso de construcción para un condominio, conformado de 3 niveles y preparación para el 4 nivel, por lo que dicha obra rebasara en 1 nivel lo permitido; así también se presume que el área libre es menor al 40 % señalado en la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos PAOT, fecha 22 diciembre de 2015.



Por lo que 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 (número de niveles y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que objeto investigación se realizan trabajos de construcción, que corresponden a una obra nueva, conformada por un cuerpo constructivo de 3 niveles, con preparación para un 4 nivel, el inmueble está desplantado aproximadamente en el 80% de la superficie total del predio, no se observan tapial que delimiten la obra.-----

Al respecto, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra en ejecución, mismo que no fue notificado, toda vez que la persona que atendió al diligencia se negó a recibirlo.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se encuentran las envidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, entre otras, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1739/2013 con fecha de expedición 06 de agosto de 2013, Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RCOB/85/14 con fecha 06 de octubre de 2014 en el que se registró una superficie del predio de **366.42 m²**, superficie total por construir **645.96 m²**, superficie de **desplante 209,68 m²**, número de **niveles 3**, cajones de **estacionamiento 6**, **estacionamiento descubierto 156.74 m²**, número de **viviendas 2** y área libre **156.74 m², 42.78 %**.-----

Por lo anterior, se desprenden incumplimientos en materia de construcción, toda vez que la obra que se ejecuta (**condominio**) no corresponde con lo registro en Manifestación de Construcción folio RCOB/85/14 (**2 viviendas**), por lo que incumple lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por lo anterior se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumente visita de verificación administrativa en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando como sanción la Clausura de la obra ejecutada y la demolición de los niveles excedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Se registró un proyecto habitacional en 3 niveles de altura, con una superficie de área libre de 156.74 m² equivalente al 42.78 % y una superficie máxima de construcción de 366.42 m² y **2 viviendas**, sin embargo, se ejecutó un inmueble de **3 niveles** de altura (**condominio**) y la **ampliación del 4 nivel**, incumpliendo la zonificación aplicable al predio, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

Por lo que la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, deberá aplicar las sanciones procedentes al DRO-1903, responsable de la obra nueva.-----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en calle Texmelucan, número 4, colonia Educación, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m² de terreno).-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 29482-151SAJE13 de fecha 07 de octubre de 2013, certificando la zonificación antes referida, para un máximo 2 de viviendas y superficie máxima de construcción de 659.55 m².-----
3. Durante el reconocimiento de hechos se constató una construcción en proceso (**condominio**), de **3 niveles** y preparación para el **4 nivel**, desplantado aproximadamente en el 80% de la superficie total del predio.-----
4. 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 (número de niveles y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
5. La construcción objeto de denuncia se ejecuta al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RCOB/85/14 con fecha 06 de octubre de 2014, para una superficie del predio de **366.42 m²**, superficie total por construir **645.96 m²**, superficie de **desplante 209,68 m²**, número de **niveles 3**, cajones de **estacionamiento 6**, **estacionamiento descubierto 156.74 m²**, número de **viviendas 2** y área libre **156.74 m², 42.78 %**.-----
6. La obra ejecutada (**condominio**) no corresponde con lo registrado en la Manifestación de Construcción folio RCOB/85/14, ya que se ejecutaron 3 niveles y se aprecia la preparación para el 4 nivel, por lo que incumple lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumente visita de verificación administrativa en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando como sanción la Clausura de la obra ejecutada y la demolición del nivel excedente, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
8. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, aplicar las sanciones procedentes al DRO-1903, responsable de la obra nueva en el predio ubicado en calle Texmelucan, número 4, colonia Educación, Delegación Coyoacán, autorizada mediante el Registro de Manifestación de Construcción RCOB/85/14, por los incumplimientos cometidos al artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a la obligación de dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos aplicables.-----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2970-SOT-1217

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, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en calle Texmelucan, número 4, colonia Educación, Delegación Coyoacán, con número de cuenta catastral 060_268_01; procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumpla con las disposiciones legales 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. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- R E S U E L V E -----

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 a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

