

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 MAR 2018

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, XI y XII, 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-IO-91-SOT-82, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de julio de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial, por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Manuel Gutiérrez Zamora número 80, Barrio San Lucas, Delegación Coyoacán, misma que fue radicada mediante el acuerdo de fecha 10 de julio de 2017.-----

Para la atención de la presente investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----

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) y construcción (obra nueva)

A efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de agosto de 2010, de la que se desprende que al predio de referencia le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno).-----



Expediente: PAOT-2017-IO-91-SOT-82

Al respecto, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que al momento de la diligencia se constataron actividades de construcción, consistentes en el armado de varilla para muros y la colocación de cimbra para el colado; asimismo, se aprecia la edificación de 4 viviendas de 1 nivel cada uno.-----

Con el objeto de identificar la superficie total del predio y determinar el área libre, área de desplante, superficie de construcción y número de viviendas permitidas conforme a la zonificación aplicable, personal adscrito a esta Subprocuraduría, consultó el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del que se desprende que el predio cuenta con una superficie de **678 m²**.-----

Asimismo, de la misma consulta se tiene que el predio objeto de investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 28427-151ROJU16, emitido en fecha 09 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en **Manuel Gutiérrez Zamora número 80, Colonia Progreso, Delegación Coyoacán con una superficie de total del predio de 708.00 m²**.-----

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/80/16, tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 28427-151ROJU16, para la construcción de 04 viviendas en 2 niveles de altura y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio OB/2055/2016, documentales de las cuales se desprende lo siguiente: -----

RMC RCOB/80/16	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
	2	4	708 m ²	424.80 m ²	1274.400 m ²	283.20 m ² (54.38%)

Ahora bien, es importante señalar que a solicitud de esta Subprocuraduría quien se ostentó como propietario del inmueble investigado aportó adicionalmente a las documentales ya señaladas en los párrafos que anteceden, así como Planos Arquitectónicos del proyecto en ejecución, de las cuales se desprenden incongruencia en la superficie del predio de mérito, tal y como se observa en la siguiente tabla comparativa:-----

CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO							
ZONIFICACIÓN	SUP DEL PREDIO	ÁREA LIBRE	ÁREA DESPLANTE	SUP. MAX. CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	NORMA 11 ÁREA TERRENO / DENSIDAD	VIVIENDAS
H/2/40/MB	708 m ² (100%)	283.2 m ² (40%)	424.8 m ² (60%)	849.6 m ²	(MB)	3.54 (mayor a .5 sube) 708m ² /200 m ²	4
SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICO (SIG) SEDUVI							
ZONIFICACIÓN	SUP DEL PREDIO	ÁREA LIBRE	ÁREA DESPLANTE	SUP. MAX. CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	NORMA 11 ÁREA TERRENO / DENSIDAD	VIVIENDAS



Expediente: PAOT-2017-IO-91-SOT-82

H/2/40/MB	678 m ² (100%)	271.20 m ² (40%)	406.80 m ² (60%)	814 m ²	(MB)	3.39 (menor a .5 baja) 678m ² /200 m ²	3
CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL FOLIO OB/2055/2016							
ZONIFICACIÓN	SUP DEL PREDIO	ÁREA LIBRE	ÁREA DESPLANTE	SUP. MAX. CONSTRUCCIÓN	DENSIDAD	NORMA 11 ÁREA TERRENO / DENSIDAD	VIVIENDAS
H/2/40/MB	695.08 m ² (100%)	278.03 m ² (40%)	417.05 m ² (60%)	834 m ²	(MB)	3.47 (menor a .5 baja) 695.08m ² /200 m ²	3

Dicha incongruencia en la superficie del predio toma relevancia, toda vez que al aplicar la literal de la NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN 11 "CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES", se determina el número de viviendas permitidas en el predio.-----

Es importante señalar, que de conformidad en el artículo 207 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, antes de iniciarse una construcción **debe verificarse el trazo del alineamiento del predio con base en la constancia de alineamiento y número oficial**, en el caso particular el predio cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial OB/2055/2016, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán en fecha 05 de septiembre de 2016, misma que se anexa al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/80/16, de la cual se desprende que el predio objeto de investigación, cuenta con una superficie total de **695.08 m²**, por lo que considerando esto último en el predio objeto de investigación, únicamente se permitiría la construcción de **3 viviendas**.-----

Ahora bien, toda vez que la superficie del terreno no correspondía con la establecida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se procedió analizar el legajo documental que obra en el expediente en el que se actúa, específicamente en el plano "Planta Azotea" clave AR-04 del cual se obtuvo una superficie preliminar total del predio 695.00 m².-----

En razón de lo anterior y en virtud de las discrepancias en cuanto a la superficie del predio y por ende en el número de viviendas permitidas, la Dirección de Estudios, Dictámenes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, con el objeto de determinar la zonificación (viviendas, niveles, área libre y superficie del predio), Normas Generales y Particulares que le aplican al predio ubicado en Calle Manuel Gutiérrez Zamora número 80, Barrio San Lucas, Delegación Coyoacán, emitió la Opinión Técnica número PAOT-2017-1149-DEDPOT-751, de fecha 30 de noviembre de 2017, respecto del predio de mérito, en el cual se concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. Al predio de mérito le corresponde la zonificación directa H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, **40% mínimo de área libre**, Densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de la superficie del predio), de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.
2. De acuerdo al proyecto planteado en el plano "Planta Azotea" clave AR-04 mismo que se encuentra en el expediente del predio objeto de esta denuncia se obtiene la superficie del



Expediente: PAOT-2017-IO-91-SOT-82

predio es de 695.00m² y una superficie de área libre de 258.00m² equivalente al 37% del total del predio.

3. *De conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación No. 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, en el predio de mérito se permite la construcción de 3 viviendas*

(...)"

Por todo lo anterior, se concluye que el proyectó registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" RCOB/80/16, no se adecua a la zonificación establecida, toda vez que de acuerdo con el PAOT-2017-1149-DEDPOT-751, de fecha 30 de noviembre de 2017 y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio OB/2055/2016, instrumentos en los cuales se establece que la superficie del predio es de 695.00m², razón por la cual al aplicar los criterios de la Norma General de Ordenación Numero 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, en el predio de mérito se permite únicamente la construcción de 3 viviendas, por lo que se encuentra excediendo el número de viviendas en una.-----

Adicionalmente, de acuerdo con la zonificación establecida por Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, al contar el predio de mérito con una superficie de 695.00m², el proyecto debería de contar con 278 m² de área libre, correspondiente al 40% de la totalidad del predio, sin embargo del análisis de los planos arquitectónicos únicamente cuenta con 258.00 m² de superficie de área libre, que corresponde únicamente al 37% de la totalidad del predio.-----

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio ubicado en Calle Manuel Gutiérrez Zamora número 80, Barrio San Lucas, Delegación Coyoacán, 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.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

Adicionalmente, corresponde a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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.----

Por último, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones tendientes a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28427-151ROJU16, en virtud de que el mismo fue emitido para la "Colonia Progreso" y no para la Colonia "Barrio San Lucas", así como por mediar error en su expedición por lo que respecta al número de viviendas y la superficie total del predio manifestada en el mismo.-----



2.- En materia ambiental (derribo de arbolado).

Respecto al derribo de arbolado, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron indicios de poda o derribo de arbolado, sin embargo se solicitó a la Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si respecto del predio de mérito se emitió autorización para el derribo de arbolado, sin que hasta la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta.-----

Ahora bien, no obstante lo anterior durante los reconocimientos de hechos realizados al interior del inmueble se constató la existencia de 2 fresnos (*fraxinus uhdei*) y un ahuehuete (*Taxodium Macrocarpum*) de aproximadamente 20 metros de altura en el costado norte del predio de mérito mismo que es colindante a la vía pública y con un predio privado (costado este).-----

Es importante señalar que de acuerdo con lo establecido en el artículo 38 del Reglamento de la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, que establece que, podrá elaborar y emitir por sí o a petición de parte, dictámenes técnicos en materia de protección civil, del arbolado cuando se infiera o detecte la existencia de condiciones de alto riesgo.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, emitir dictamen técnico en materia de protección civil de los individuos arbóreos ubicados al interior del predio.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Manuel Gutiérrez Zamora número 80, Barrio San Lucas, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m²).-----

Así mismo de conformidad con el citado Programa Delegacional de Desarrollo Urbano le aplica la Norma General de Ordenación Numero 11. "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", la cual establece que el número de viviendas que se puede construir dependerá de la superficie del predio, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.-----

2. El predio objeto de investigación, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28427-151ROJU16, emitido en fecha 09 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio ubicado en Manuel Gutiérrez Zamora número 80, **Colonia Progreso**, Delegación Coyoacán, en el cual se certifica que se permite la construcción de **4 viviendas**.-----



Expediente: PAOT-2017-IO-91-SOT-82

3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató la ejecución de un proyecto constructivo (obra nueva), conformado hasta el momento de **04 viviendas en 2 niveles cada una**.-----
4. Para los trabajos de construcción que se realizan en el predio de mérito se tramitó el Registro Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB/80/16, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28427-151ROJU16, para la edificación de 4 viviendas en 2 niveles cada una, en una superficie del predio de **708.30 m²**.-----
5. El predio de mérito cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial OB/2055/2016 de la cual se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de **695.08 m²**, por lo que aplicando la Norma General de Ordenación Numero 11. "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales" únicamente se permitiría la construcción de 3 viviendas.-----
6. De conformidad con la Opinión Técnica número PAOT-2017-1149-DEDPOT-751, de fecha 30 de noviembre de 2017, respecto del plano "Planta Azotea" clave AR-04 y la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial OB/2055/2016, el predio objeto de investigación cuenta con una superficie de **695.08 m²**, por lo que de acuerdo a lo establecido en la Norma General de Ordenación Numero 11. "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", **se permite la construcción de 3 viviendas**.-----

Además de que no se cumple con el área libre mínima requerida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, en razón de que el proyecto debería de contar con 278 m² de área libre, correspondiente al 40% de la totalidad del predio, sin embargo del análisis de los planos arquitectónicos únicamente cuenta con 258.00 m² de superficie de área libre, que corresponde únicamente al 37% de la totalidad del predio.-----

7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México iniciar las acciones tendientes a declarar la nulidad del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 28427-151ROJU16, en virtud de que el mismo fue emitido para la "Colonia Progreso" y no para la Colonia "Barrio San Lucas", así como por omitir fundar y motivar la obtención de la superficie del predio y certificar como permitida la densidad para 4 viviendas.-----
8. Corresponde al 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, en particular por el número de viviendas y porcentaje de área libre, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de construcción (obra nueva) y resolver conforme a derecho.-----
10. Corresponde a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Coyoacán, realizar las acciones administrativas procedentes a



Expediente: PAOT-2017-IO-91-SOT-82

fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RCOB/80/16.-----

11. No se constató el derribo de arbolado, sin embargo en el costado norte del predio investigado, se ubican 2 fresnos y un ahuehuate de 20 metros de altura, mismos que son colindantes con un predio privado y la vía pública, por lo que corresponde a la Dirección General de Protección Civil de la Delegación Coyoacán, emitir evaluación de riesgo y protección civil por las obras que se realizan en dicho predio y emitir las recomendaciones procedentes, a efecto de evitar riesgos en la integridad de las personas y sus bienes.-----

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 al Instituto de Verificación Administrativa, a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Administración Urbana ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, todas de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno, de Obras y Desarrollo Urbano y Protección Civil todas de la Delegación Coyoacán para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

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



REMIGWBB/PAOT

