RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 JUN 2014 ----------

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 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-867-SOT-412, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de abril de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución "(...) Hace 5 años se construyó en un inmueble dos niveles por encima de lo permitido en el Programa Delegacional para Coyoacán (H/2/40). No obstante desde hace algunos meses se inició en el mismo inmueble una construcción de 2 niveles más con materiales improvisados, además de que no cumple con el porcentaje de área libre y que realizan actividades que contravienen la zonificación establecida en el mencionado programa (...)", en Calle Ruiseñor número 26, Colonia Rosedal, Delegación Coyoacán.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción, por la ampliación de un inmueble y las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Ruiseñor número 26, Colonia Rosedal, Delegación Coyoacán; en virtud de que los hechos denunciados pueden ser constitutivos de presuntas violaciones, incumplimientos y en general falta de aplicación de legislación ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal.-----

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 la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de junio de 2013: "(...) se observó un inmueble de tres niveles, de construcción (...) sobre los cuales se erigen techos de lámina sin cerrar, en inclinación, observándose desde su colindancia sur, que al interior del área con techo de lámina se encuentran herramientas de trabajo (...) se observaron trabajos de aplanado en fachada y apertura de vanos en primero y segundo nivel (...) respecto al uso comercial (...) no se constató letrero denominativo alguno (...) no se constató letrero al Registro de Manifestación de construcción correspondiente (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de noviembre de 2013: "(…) se observó un inmueble de tres niveles, no se observaron trabajos de construcción consistentes en ampliación; así tampoco alguna razón o denominación social que infiera la actividad de algún establecimiento mercantil (…)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de abril de 2014: "(…) se observó un inmueble de tres niveles (…) no se aprecian trabajos consistentes en ampliación, no se realizan actividades de construcción (…) se observó aplicación de pintura en la fachada del inmueble (…) el inmueble no es utilizado para un uso diferente del habitacional (…)".----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al encargado, poseedor y/o propietario del predio objeto de investigación ubicado Calle Ruiseñor número 26, Colonia Rosedal, Delegación Coyoacán, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados, sin que se pudiera notificar, toda vez que, no se encontró a persona alguna en el sitio.----------

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 Delegación Coyoacán*.- (of. PAOT-05-300/300-2557-2013, de fecha 12 de julio de 2013), Permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría consultar los expedientes que se hubieran formado en esa Dirección con motivo de permisos autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción. Se realizó en fecha 18 de julio de 2013, sin encontrar antecedentes al respecto.----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-02714-2014, de fecha 5 de junio de 2014) instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), a efecto de que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán, informando las determinaciones que se tomen al respecto; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se recibiera respuesta alguna.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-467-2014, de fecha 19 de mayo de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, notificado en fecha 19 de mayo de 2014, mediante correo electrónico.--

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2010, al predio investigado ubicado en Calle Ruiseñor número 26, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad muy baja: una vivienda cada 200 m^2 de terreno (**H 2/40**).----------

Sobre el particular, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, sin constatar trabajos de ampliación y sin ostentar alguna razón social relacionada con algún establecimiento mercantil o uso de suelo, es decir no se constató un uso distinto al habitacional.----------

Así las cosas, se desprende incumplimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de una edificación de **3 niveles de altura,** sin poder constatar la superficie mínima libre, rebasando el máximo de niveles permitidos y la superficie máxima de construcción puesto que en la zonificación aplicable al predio de mérito solo se permiten **2 niveles máximo de altura** y una vivienda cada 200 m^2 de terreno.----------

En razón de lo anterior, se solicitó mediante el oficio PAOT-2014-05-300/300-02714-2014, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo que corresponde a ese Instituto substanciar el procedimiento, remitiendo copia de la Resolución dictada al efecto.----------

Construcción (ampliación)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente.-

Asimismo, el artículo 62 fracciones II del citado Reglamento establece que **no se requiere** manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de

la misma.----------

De los reconocimientos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, el cual por sus características no es de reciente ejecución, asimismo, no se observaron trabajos de construcción consistentes en ampliación de un nivel más.----------

Asimismo, de la consulta de expedientes en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Coyoacán, en fecha 18 de julio de 2013, personal adscrito a esta Subprocuraduría no encontró antecedentes relativos a Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción relacionado con trabajos de construcción en el inmueble objeto de denuncia.----------

En razón de lo anterior, si bien no se constataron trabajos de ampliación, se observó la existencia de un inmueble de 3 niveles el cual no es de reciente construcción, en el que se realizaban trabajos consistentes en aplicación de pintura y apertura de vanos en el primer nivel, sin embargo, de la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Coyoacán, se desprende que no existe Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción que avale la ejecución de la obra de referencia, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Coyoacán iniciar procedimiento de verificación en materia de construcción.----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Ruiseñor número 26, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad muy baja: una vivienda cada 200 m^2 de terreno (H 2/40).----------

2. Se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, rebasando el máximo de niveles permitidos y la superficie máxima de construcción establecidos en la zonificación aplicable, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar el procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación), solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-02714-2014, remitiendo copia de la resolución administrativa dictada al efecto.----------

3. No se constataron trabajos de obra en el predio objeto de denuncia, ni indicio que pueda presumir que esta se haya ejecutado recientemente, si no la existencia de un inmueble de 3 niveles de altura, el que por sus características no es de reciente ejecución; sin embargo, para su edificación no se contó con licencia de construcción especial, ni registro de manifestación de construcción, de lo que se desprende incumplimiento en este aspecto, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Coyoacán iniciar procedimiento de verificación en materia de construcción, informando las determinaciones que se tomen al respecto.----------

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

en 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 del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.----------

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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

EMG/JELN/GBM