RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 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-2013-2577-SOT-1189, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha con fecha 28 de octubre 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 "(...) en el predio ubicado en Centenario Número 208, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, se inició una obra (...) sin contar con manifestación de construcción visible (...) fue derribada la barda dividía este predio con el ubicado en Viena Número 163 de la misma colonia (...), existiendo el derribo de algunos individuos arbóreos se pretende fusionar ambos predios supuesto que resulta improcedente en la colonia referida (...) ". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el acuerdo de fecha 12 de noviembre de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada debido a las posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y falta de Registro de Manifestación de Construcción) y fusión de predios derivados de los trabajos de obra que se realizan en Avenida Centenario Número 208, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante cédula el día 13 de noviembre de 2013----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO 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 la respectiva acta circunstanciada:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de noviembre de 2013: se observó un predio de aproximadamente 40 metros de largo sobre la Avenida Centenario marcado con el número 208, en el que se realiza la ejecución de una construcción, al momento se observa un inmueble de 2 niveles de altura sobre el nivel de la banqueta, sin lona y/o letrero con datos de la obra, así como indicio que pueda presumir fusión de predios.----------

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de junio de 2014: personal adscrito a esta Entidad, tiene el acceso al inmueble objeto de investigación, en el que se observa que este tiene en su costado oriente

dos niveles de altura y en el poniente 3 niveles, ambos sobre el nivel de banqueta, se observa que la obra se encuentra en etapa de acabados, con un avance de obra del 95%, los cuales consistieron en la ampliación del inmueble que se encontraba en el sitio (costado oriente).----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio dirigido al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escritos recibidos en fecha 20 de noviembre de 2013 y 21 de marzo de 2014, una persona que se ostentó como responsable del inmueble, atendió el requerimiento y aportó copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/063/2013, de fecha de recepción 17 de junio de 2013 y de vencimiento de 28 de junio de 2015, ante la Delegación Coyoacán.----------
2. Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto.----------
3. Planos arquitectónicos del proyecto, registrados ante la Ventanilla Única de Coyoacán, en fecha 28 de junio de 2013, identificados con la clave ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, ARQ-04, ARQ-05, ARQ.06 y ARQ-07.----------
4. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo folio 14210-151GIIG13, expedido en fecha 17 de mayo de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------
5. Oficio con número 401.F(6)138.2012/2039, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en fecha 21 de junio de 2012.----------
6. Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, recibida por el Instituto Nacional de Bellas Artes, en fecha 18 de junio de 2012.----------
7. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0766/2013, emitido en fecha 04 de junio de 2013, por la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------
8. Solicitud y constancia de alineamiento y/o número oficial folio OB/2006/12, recibida en fecha 16 de julio de 2012, ante la Ventanilla Única de la Delegación Coyoacán.----------
9. Acta de visita de verificación de fecha 26 de febrero de 2014, realizada por personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/404/2014.----------
10. Solicitud de emisión de Dictamen de Daño Ambiental, de fecha 27 de enero de 2014, ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

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-05-300/300-5185-2013, de fecha 02 de diciembre de 2013), permitir a personal adscrito a esta Entidad, realizar la consulta de los expedientes que se hubieran formado en esa Dirección General con motivo de permisos, autorizaciones, licencias o manifestaciones de construcción, respecto al predio objeto de investigación. En razón de lo anterior, en fecha 04 de diciembre de 2013, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las instalaciones de esa Dirección General, obteniendo copia simple de las documentales aportadas por la persona responsable del inmueble.----------

A la *Dirección General de Servicios y Mejoramiento Urbano de la Delegación Coyoacán* (of. PAOT-05-300/300-2324-2014, de fecha 19 de mayo de 2014) informar a esta Subprocuraduría si esa Dirección emitió la autorización número folio 1545/12 y CESAC ALFA/50134/12, en fecha 27 de diciembre de 2012, para efectuar trabajos de derribo de arbolado en el predio ubicados en Centenario número 208, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-200-2014, de fecha 12 de marzo de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a su denuncia, mismo que fue mediante correo electrónico en fecha 14 de marzo de 2014.----------

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.----------

Zonificación y construcción (falta de Registro de Manifestación de Construcción)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, dispone en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.----------

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, 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.----------

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, de lo que se desprende que el predio objeto de investigación se

encuentra dentro de la poligonal que ocupa el programa parcial "EL CARMEN", el cual determina que le aplica la Norma Complementaria Particular sobre "CENTENARIO" (de Río Churubusco hasta Viena), la cual asigna al lugar la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, con una altura máxima de hasta 9.00 metros; debiendo respetar una superficie libre del 22.5% para predios de 500.00 m^2 hasta 2,000.00 m^2.----------

Al respecto, mediante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se observó un inmueble a base de marcos de concreto de 2 y 3 niveles de altura, sobre el nivel de banqueta, el cual se encuentra con actividades de aplicación construcción consistente en acabados.-----

En este sentido, dentro del expediente se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 14210-151GIIG13, expedido el 17 de mayo del 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, asignándole al predio que nos ocupa la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, con una altura máxima de hasta 9.00 metros; debiendo respetar una superficie libre del 22.5% para predios de 500.00 m2 hasta 2,000.00 m2, en donde el uso de suelo para venta de artículos de artículos en general en 526.00 m2, en la totalidad del predio está permitido.---

Así las cosas, de la consulta del expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/063/2013, de fecha de recepción de 28 de junio de 2013 y de vencimiento 28 de junio de 2015, en el cual se asentó en las características específicas del proyecto una ampliación de una superficie de construcción existente de 326.00 m^2, 849.59 m^2 de construcción, 0 viviendas, 3 niveles, 478.57 m^2, de estacionamiento descubierto, en 670.10 m^2, desplantados en 462.76 m^2.----------

Así las cosas, la Norma Técnica Complementaria, para el proyecto arquitectónico, prevé que los niveles se cuantificaran por cada 3 metros de altura, en el caso que nos ocupa, se determina que corresponde a 3 niveles de altura sobre el nivel de banqueta.----------

Ahora bien, la superficie permitida de construcción para el predio de mérito, es el resultado de la superficie del terreno multiplicada por el desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: ----------

Superficie del predio	Desplante (80%)	Desplante 80% x número de niveles
671 m^2	523 m^2	(523)(3)= 1569 m^2

En este sentido, no existen incumplimientos respecto a la superficie construida, toda vez que la superficie registrada de 849.50 m^2, no excede lo máximo permitido consistente en 1569 m^2.----------

En relación con lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán, vigilar el cumplimiento de lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/063/2013, con el objeto de que lo registrado se ajuste a lo ejecutado en el lugar, y en su caso otorgar la autorización de uso y ocupación, conforme a lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Así las cosas, de la investigación que nos ocupa, se desprende que se contó con registro de manifestación de construcción en el que lo asentado no incumple con la zonificación aplicable al lugar.--

Fusión de predios

Mediante los reconocimientos de hechos y de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que no se constató la fusión de predios respecto a los inmuebles ubicados en Calle Viena número 163 y Avenida Centenario, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.----------

Resultado de la Investigación

1. El inmueble objeto de investigación, ubicado en Centenario Número 208, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, se encuentra en la poligonal que ocupa el programa parcial "EL CARMEN", el cual determina que le aplica la Norma Complementaria Particular sobre "CENTENARIO" (de Río Churubusco hasta Viena), la cual asigna al lugar la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar y/o Comercio, con una altura máxima de hasta 9.00 metros; debiendo respetar una superficie libre del 22.5% para predios de 500.00 m^2 hasta 2,000.00 m^2.--
2. El proyecto ejecutado contó con Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/063/2013, de fecha de recepción de 28 de junio de 2013 y de vencimiento 28 de junio de 2015, en el cual se asentó en las características específicas del proyecto una ampliación de una superficie de construcción existente de 326.00 m^2, 849.59 m^2 de construcción, 0 viviendas, 3 niveles, 478.57 m^2, de estacionamiento descubierto, en 670.10 m^2, desplantados en 462.76 m^2, lo que se apega a la zonificación aplicable al lugar.----------
3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán, vigilar el cumplimiento de lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/063/2013, con el objeto de que lo registrado se ajuste a lo ejecutado en el lugar, y en su caso otorgar la autorización de uso y ocupación, conforme a lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------
4. No se constató la fusión de predios respecto a los inmuebles ubicados en Calle Viena número 163 y Avenida Centenario, Colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán.----------

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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán.----------

TERCERO.- La presente Resolución se mantendrá en seguimiento, con fundamento en el artículo 101 tercer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

CUARTO.- 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/CRLG