RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 MAY 2015 . ----------

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 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-2014-706-SOT-336, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de marzo 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia "(...) se construye un edificio (...) solicitamos que se conozcan los planos y proyecto; así como los permisos para que no suceda una irregularidad a la ley (...)", esto en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2965, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 04 de abril de 2014, admitió a trámite la denuncia respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por la ejecución de trabajos en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2965, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-706-SOT-336, el acuerdo se notificó vía correo electrónico, a la persona denunciante.--

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde hizo constar lo siguiente: ----------

Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06760, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13623

Reconocimiento de Hechos de fecha 02 de abril de 2015: (...) *SE OBSERVA UN PREDIO CON DOS FRENTES CON DIMENSIONES APROXIMADA DE 20 METROS SOBRE AVENIDA DIVISIÓN DEL NORTE POR 20 METROS SOBRE LA CALLE DE LAS ROSAS, DICHO PREDIO ESTA DELIMITADO CON TAPIALES METÁLICAS DE 3 METROS DE ALTURA, SOBRE DICHOS TAPIALES METÁLICOS SE UBICA UNA LONA CON LA SIGUIENTE LEYENDA: "GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL DELEGACIÓN COYOACÁN ; MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN OBRA NUEVA TIPO "B", DATOS DEL PREDIO: CALLE AVENIDA DIVISIÓN DEL NORTE NO. 2965, COLONIA EL ROSEDAL, CP. 04330, DELEGACIÓN COYOACÁN, DISTRITO FEDERAL, AUTORIZACIONES: MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN PARA OBRA NUEVA CON FOLIO: RCOB-007-14; FECHA DE RECEPCIÓN: 06-FEBRERO-2014; FECHA DE VENCIMIENTO 06-FEBRERO-2017; PERITOS: ING. ANTONIO ALDUCIN CERETTI, D.R.O.-0644, ING. JAVIER MACÍAS FERNÁNDEZ CSE-0119, ING. JESÚS SÁNCHEZ BENÍTEZ C/1-0080; ARQ. PEDRO S. ROJAS C/DUYA-0398. POR OTRA PARTE AL INTERIOR DEL PREDIO SE LLEVA A CABO UNA EXCAVACIÓN EN LA TOTALIDAD DEL TERRENO DE APROXIMADAMENTE DE 6M DE PROFUNDIDAD, ADICIONALMENTE, AL EXTERIOR DEL PREDIO SOBRE LA BANQUETA SE OBSERVAN VARILLAS EXTENDIDAS, EN EL ACCESO AL PREDIO SE UBICA UN CAMIÓN DE VOLTEO. EN ESTE MOMENTO NOS ATIENDE UNA PERSONA QUE SE OSTENTA COMO EL ENCARGADO DE OBRA PERO NO PROPORCIONA SUS DATOS PERSONALES, MISMO QUE IMPIDE TOMAR FOTOGRAFÍAS DEL INTERIOR DEL PREDIO.* (...)----------

Reconocimiento de Hechos de fecha 28 de mayo de 2015: (...) *SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE 4 NIVELES DE ALTURA, QUE SE ENCUENTRA EN OBRA NEGRA, EN EL CUARTO NIVEL SE OBSERVA PREPARACIÓN PARA CIERRE DE OBRA.* (...)----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-410-2014 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 4 de agosto de 2014. Atendiendo el requerimiento mediante escrito de fecha 13 de agosto de 2014, por medio del cual realiza diversas manifestaciones.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

Medellín 202 5º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5205 0780, ext. 13021

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio de referencia le aplica la Zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre). Asimismo, le aplica Norma Ordenación Sobre Vialidad de Vialidad Av. División del Norte, en el tramo Q-R, de Circuito Interior Rio Churubusco que le asigna la zonificación HM/4/20 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre).----------

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Coyoacán (PAOT-05-300/300-02026-2014 de fecha 30 de abril de 2014) Licencia de Construcción Especial en su Modalidad de Excavación; Declaratoria de cumplimiento Ambiental y Plan de manejo Especial; Registro de manifestación de Construccion, planos arquitectónico, memoria descriptiva, Constancia de Alineamiento y/o número oficial, Certificado de Uso de Suelo. Mediante el Oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1931/2014 de fecha 10 de julio de 2014, informo de la solicitud de Licencia Especial/Excavación de fecha 21 de enero de 2014, con número de folio OB/0119/2014, oficio número DDU/0623/2014 RECHAZO/009/14 de fecha 26 de febrero del año en curso, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con Folio 025141/2013, de fecha 26 de noviembre de 2013 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con Folio No. 27177-151BEMI13 de fecha 18 de septiembre de 2013, Registro de Manifestación con Folio No. RCOB/07/2014 con vigencia del 06 de febrero de 2014 al 06 de febrero de 2017.----------

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal (PAOT-05-300/300-02025-2014 de fecha 30 de abril de 2014) Programa de Manejo de residuos Sólidos y declaratoria de cumplimiento ambiental, derivado de las actividades de excavación. Mediante el Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/005554/2014 de fecha 19 de junio de 2014, informo que dentro de sus archivos se cuenta con el expediente DEIA-DCA-1836/2013, que contiene la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con motivo de la demolición, promovida a nombre de Inmobiliaria Masovi S.A. de C.V., así como copia simple de la resolución de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental Folio No. 025141/2013, de fecha 26 de noviembre de 2013 y como Plan de Manejo de Residuos Sólidos.----------

A la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán (PAOT-05-300/300-4331-2014 de fecha 22 de agosto de 2014) Realizar evaluación de riesgo y omitir opinión técnica del estado y condiciones respecto a los trabajos de excavación y obra nueva. Mediante oficio JEF/DPC/1497/2014, de fecha 15 de septiembre de 2014, remitió el dictamen de riesgo emitido por esa Dirección.----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13611

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-4330-2014 de fecha 22 de agosto de 2014) Ordenar visita de verificación. Mediante oficio DGJG/DG/2317/2014, de fecha 10 de septiembre de 2014, informo que en fecha 05 de agosto de 2014, se ejecutó la orden de visita de verificación correspondiente al expediente DGJG/SVR/O/142/14.----------

Adicionalmente se solicitó la resolución administrativa emitida dentro del expediente DGJG/SVR/O/142/14, (of. PAOT-05-300/300-1438-2015 de fecha 24 de marzo de 2015). Mediante oficio DGJG/DJ/994/2015, de fecha 31 de marzo de 2015, remitió Resolución Administrativa de fecha 26 de enero de 2015.----------

Informes a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/200-411-2014 de fechas 06 de mayo de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose mediante cédula.----------

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. ----------

En materia de desarrollo urbano y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06760, México, D.F.
paot.mx

T. 5208 0490, ext. 13021

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Respecto de la construcción, El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares,** como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13623

Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 de dicho ordenamiento señala que existen tres modalidades de Manifestación de Construcción: la tipo A, la B y la C. ----------

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente: -----

"(...) *ARTÍCULO 53.- Para las* ***manifestaciones de construcción tipos B y C****, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el ***formato que establezca la Administración****, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:* (...)

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y ***cualquiera de los documentos siguientes****: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio* (...)". ----------

Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0790, ext. 13621

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras** o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, **la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o **no se acompañe de los documentos que establece el artículo 53** del citado reglamento, **la autoridad** competente **tendrá la facultad de prevenir por escrito** y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, **subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada**. ----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> "(...) *IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;* (...)
>
> *VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;* (...)
>
> XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". ----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

"(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:*
(...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)". ----------

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. ----------

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de** oportunidad o **interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

En todo caso, de conformidad con el artículo 248 fracciones VI y VII del mismo ordenamiento, una de las sanciones por infracciones a este Reglamento es la revocación y la nulidad. ----------

En el presente caso de investigación, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Avenida División del Norte número 2965, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán, le aplica la Zonificación **H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre)**. Asimismo, le aplica Norma Ordenación Sobre Vialidad de Vialidad Av. División del Norte, en el tramo Q-R, de Circuito Interior Rio Churubusco que le asigna la zonificación **HM/4/20 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre)**. ----------

De los reconocimientos de hechos efectuados, se constataron, en un primer momento trabajos de construcción consistentes en la cimentación, ostentando los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RCOB-007-14 y posteriormente un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en obra negra. ----------

Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06760, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0790, ext. 13021

Ahora bien, de acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, se desprende que de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se registró la Manifestación de Construcción RCOB-007-14, con vigencia del 06 de febrero de 2014 al 06 de febrero de 2017, para la construcción de **un elemento constructivo de 4 niveles,** en una **superficie total construida de 996.80 m²**, con un **área libre** de 166.00 m², correspondiente al 40 **%** de la superficie del predio, dicho predio será destinado para oficinas.----------

Ahora bien, de las mismas documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras, se desprenden que si bien los responsables del proyecto realizado en el predio de mérito, presentaron una solicitud para una Licencia especial de Construcción en su Modalidad de Excavación, mediante oficio DDU/0623/14, la referida Dirección, determino por inconsistencias que no fueron subsanadas tenerla por NO PRESENTADA.----------

En razón de lo anterior se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutar visita de verificación en materia de construcción; enviando a esta Subprocuraduría Resolución Administrativa de fecha 26 de enero de 2015, de la que se desprende, en su resolutivo SEGUNDO, la imposición de una multa que asciende a la cantidad de $6,729.00 (Seis mil setecientos veintinueve pesos 00/100 M.N), por no exhibir las documentales al momento de la visita de verificación (registro de manifestación de construcción y libro de bitácora de obra), de igual forma no se contaba con el equipo de extintores vigentes, ni con el equipo de seguridad completo para los trabajadores.----------

Adicionalmente, para mejor proveer esta Subprocuraduría solicito a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Coyoacán, realizar evaluación de riesgo y omitir opinión técnica del estado y condiciones respecto a los trabajos de excavación y obra nueva. Solicitud que fue atendida mediante oficio JEF/DPC/1497/2014, de fecha 15 de septiembre de 2014, que contiene el dictamen de riesgo emitido por esa Dirección, del que se desprende que solo se encontraron daños en el muro suroeste y en la misma banqueta (Calle de las rosas).----------

Por lo que respecta a las obligaciones ambientales del desarrollador la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informo que dentro de sus archivos se cuenta con el expediente DEIA-DCA-1836/2013, que contiene la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con motivo de la demolición, promovida a nombre de Inmobiliaria Masovi S.A. de C.V., así como copia simple de la resolución Declaratoria de Cumplimiento Ambiental Folio No. 025141/2013, de fecha 26 de noviembre de 2013 y como Plan de Manejo de Residuos Sólidos.----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621

De lo anterior esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en razón de que el proyecto contenido en el Registro de Manifestación de Construcción RCOB-007-14, con vigencia del 06 de febrero de 2014 al 06 de febrero de 2017, para la construcción de un elemento constructivo de 4 niveles, en una superficie total construida de 996.80 m², con un área libre de 166.00 m², correspondiente al 40 % de la superficie del predio, dicho predio será destinado para oficinas, mismo que se adecua a la zonificación aplicable al predio de mérito.----------

No obstante lo anterior corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, previo al otorgamiento de Visto Bueno y ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado. ----------

Es menester señalar que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substancio el procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente DGJG/SVR/O/142/14, al que le recayó la Resolución Administrativa de fecha 26 de enero de 2015, de la que se desprende, en su resolutivo SEGUNDO, la imposición de una multa que asciende a la cantidad de $6,729.00 (Seis mil setecientos veintinueve pesos 00/100 M.N).----------

No obstante lo anterior, se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de construcción, en razón de que se llevaron a cabo trabajos de excavación, sin contar con Licencia Especial de Construcción, toda vez que la misma Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán mediante oficio DDU/0623/14, determino por inconsistencias, mismas que no fueron subsanadas, tener por NO PRESENTADA, la solicitud de la referida Licencia. Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutar visita de verificación por los incumplimientos detectados, imponiendo las sanciones aplicables, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Avenida División del Norte número 2965, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la **zonificación H/3/40 (**Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre). Asimismo, le aplica Norma Ordenación Sobre Vialidad de Vialidad Av. División del Norte, en el tramo Q-R, de Circuito Interior Rio Churubusco que le asigna la zonificación **HM/4/20 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% de área libre), donde el uso de suelo para oficinas se encuentra permitido**.----------

Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13021

2. De los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en un primer momento trabajos de construcción consistentes en cimentación y excavación, ostentando los datos del Registro de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RCOB-007-14 y posteriormente un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura en obra negra. ---

3. El proyecto cuenta con la Manifestación de Construcción RCOB-007-14, con vigencia del 06 de febrero de 2014 al 06 de febrero de 2017, para la construcción de un elemento constructivo de 4 niveles, en una superficie total construida de 996.80 m², con un área libre de 166.00 m², correspondiente al 40 % de la superficie del predio, dicho predio será destinado para oficinas.--------

4. El proyecto desarrollado en el predio de mérito, se adecua a la zonificación aplicable al mismo. No obstante lo anterior corresponde a la Dirección General de obras de la Delegación Coyoacán, previo al otorgamiento de Visto Bueno y ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado.----------

5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substancio el procedimiento de verificación en materia de construcción con número de expediente DGJG/SVR/O/142/14, al que le recayó la Resolución Administrativa de fecha 26 de enero de 2015, de la que se desprende, en su resolutivo SEGUNDO, la imposición de una sanción económica.------

6. Existen incumplimientos en materia de construcción, en razón que los trabajos de excavación se realizaron sin contar con Licencia Especial de Construcción, toda vez que la misma Dirección General de Obras de la Delegación Coyoacán mediante oficio DDU/0623/14, determino inconsistencias en dicho documento, mismas que no fueron subsanadas, en consecuencia se tuvo por no presentada. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ejecutar visita de verificación por los incumplimientos detectados, imponiendo las sanciones aplicables, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación----------

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: ----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13623

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

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y Gobierno ambas de la Delegación Coyoacán, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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 Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
T. 5265 0780, ext. 13621