



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 MAY 2016

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 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-2015-2950-SOT-1198, 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) en Avenida División del Norte, número 3270, colonia Ciudad Jardín, 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, el Reglamento de Construcciones ambos de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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), sin embargo cuenta con Norma de Ordenación sobre Vialidad sobre División de Norte en el tramo de Avenida Pacífico a Calzada de Tlalpan, que le concede la zonificación **HM 6/30/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----





Expediente: PAOT-2015-2950-SOT-1198

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se encuentra la enviada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, entre la que se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67949-151QUJO14 de fecha 12 de septiembre de 2014, que confirma la zonificación antes señalada. -----

2.- En materia de Construcción (obra nueva). -----

En los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con vallas publicitarias como tapias, al interior se observaron trabajadores sin poder precisar cuántos, en el que realizan trabajos de cimentación y cimbra, al exterior en el acceso al predio se observa el letrero con los datos de la obra. -----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición, número de folio OB/1664/2015, Licencia LE/035/2015/04, con vigencia del 3 de agosto de 2015 al 3 de febrero de 2016 para una superficie de 256.81 m², superficie total de demolición 256.81 m², Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio OB/2139/2015 de fecha de expedición 02 de octubre de 2014; Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RCOB/057/2015, con vigencia del 4 de septiembre de 2015 al 4 de septiembre de 2018, para un proyecto de obra nueva, en el que se registró una superficie del predio 381.4 m², superficie total por construir 1,918.56 m², superficie de desplante 262.91 m², 6 niveles, 15 viviendas, 1 sótano con 30 cajones de estacionamiento, área libre 118.49 m², lo que equivale al 31.07 %; documentación que coincide con la entregada en esta Procuraduría por el propietario. -----

Documentación Aportada	Altura	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción	Área libre
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67949-151QUJO14	6 niveles	20*	381.40 m ²	1 601.88 m ² (s.n.b.)	30 %
Registro de Manifestación RCOB/057/2015	6 niveles	15	381.4 m ²	1 596.04 m ² (s.n.b.)	118.49 m ² (31.07%)

* Derivado de la revisión de la Memoria descriptiva del proyecto Arquitectónico presentado por el desarrollador, se desprende que existen tres tipos de departamentos, teniendo como media 78.89 m² de superficie. Por lo que el número máximo de viviendas es de 20 de conformidad con la Superficie máxima de construcción definida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, para el predio objeto de denuncia. -----

De la citada documentación se desprende que en el predio investigado se podrán construir hasta 20 viviendas en 6 niveles, como máximo. -----

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 inmueble ubicado en Avenida División del Norte, número 3270, colonia Ciudad Jardín, Delegación 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), sin embargo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad, en el tramo de Avenida Pacífico, a Calzada de Tlalpan, que le concede la zonificación **HM 6/30/Z** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67949-151QUJO14 de fecha 12 de septiembre de 2014, que corrobora la zonificación antes referida, para una superficie máxima de construcción de 1,601.88 m². -----
3. Durante los reconocimientos de hechos se constató un predio delimitado por vallas publicitarias, donde al interior se realizan trabajos de cimentación y al exterior en el acceso al predio, se observa el letrero con los datos de la obra. -----
4. Los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RCOB/057/2015, con vigencia del 4 de septiembre de 2015 al 4 de septiembre de 2018, para un proyecto de obra nueva, en el que se registró una superficie del predio 381.4 m², superficie total por construir 1,918.56 m², superficie de desplante 262.91 m², 6 niveles, 15 viviendas, 1 sótano con 30 cajones de estacionamiento, área libre 118.49 m² lo que equivale al 31.07 %. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, al recibir Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCOB/057/2015 coincida con lo ejecutado. -----

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. -----





Expediente: PAOT-2015-2950-SOT-1198

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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.-----

RMG/MVS/GFR

