## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 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-2013-2579-SOT-1191, 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 que "(...) en el predio ubicado en División del Norte Número 2551, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, se inició una obra (...) cuenta con una excavación para la cimentación con una profundidad de aproximadamente 1.80 (...) se pretende construir un centro comercial en donde anteriormente se encontraba una casa unifamiliar (...)".----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el acuerdo de fecha 12 de noviembre de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada debido a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida División del Norte número 2551, 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 visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 13 de noviembre de 2013:** se observó un inmueble delimitado por tapiales de lámina de aproximadamente 3 metros de altura sobre el nivel de banqueta, en el que se encontraban realizando actividades de obra nueva, desde la vía pública se constató la existencia de un letrero con los datos de obra, correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción RCOC-6-2011, así como los datos de la ubicación del predio.----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 27 de agosto de 2014:** se hizo constar la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se realizan actividades de construcción la cual consiste en la edificación de un inmueble a base de marcos de acero de hasta ese momento 4 niveles de altura, a través de la puerta que por un momento fue abierta, personal adscrito a esta Entidad, observó un semisótano.----------

### Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, representante, poseedor, y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha 21 de noviembre de 2013, una persona que se ostentó

como representante legal de "Súper Maquinaria S.A", aportó entre otras, copia simple de las documentales consistentes en: ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción RCOC-6-2011, vigente del 5 de diciembre de 2011 al 05 de diciembre de 2014, ante la Ventanilla Única de la Delegación Coyoacán.----------

2. Memoria descriptiva del proyecto y protección a colindancias.----------

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33054-181GAFE11, expedido en fecha 28 de julio de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y----------

4. Escrito de fecha 28 de noviembre de 2011, dirigido a la Dirección General de Regulación Ambiental de 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 realizó la consulta del expediente formado con motivo de obra nueva en el predio investigado, obteniendo copia simple de las documentales aportadas por el representante legal del proyecto objeto de investigación, así como de las documentales consistentes en:----------

1. Licencia de Construcción Especial con folio OB/3245/11, ante la Ventanilla Única de la Delegación Coyoacán.----------

2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio VU/1368, de fecha 27 de mayo de 2011, emitida por la Dirección General de Obras Servicios y Desarrollo Urbano.----------

3. Oficio número DESU/152225/2011 1125, expedido en fecha 10 de octubre de 2011, por el Sistema de Aguas de la Ciudad México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, relativo a la factibilidad de servicios en el predio investigado (suministro de agua potable y conexión al drenaje).---

4. Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1815/11, expedido en fecha 19 de septiembre de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto a dictaminación en área de conservación patrimonial.----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/310-472-2014, de fecha 26 de mayo 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 notificado mediante cédula de notificación en fecha 20 de junio 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.----------

**Desarrollo urbano (zonificación) y 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 de Coyoacán vigente, 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 denuncia, se encuentra dentro de la poligonal que ocupa el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen", que asigna al predio investigado la zonificación habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas, servicios y comercios, con una altura máxima de hasta 12.00 metros, en donde el uso de suelo para venta de artículos en general, servicios, estacionamientos públicos y privados y plazas, se encuentra permitido.----------

En el caso que nos ocupa, dentro del expediente se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33054-181GAFE11, expedido el 28 de julio de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual asigna al predio que nos ocupa la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, con una altura máxima de 12.00 metros, permitiendo la construcción de un inmueble para oficinas corporativas, venta de artículos en general y estacionamiento en una superficie máxima de construcción de 3, 465.80 $m^2$.----------

Asimismo, de acuerdo con la Norma Complementaria General de superficies libres para los usos diferentes a la vivienda, aplicable al predio objeto de investigación, la superficie libre será de acuerdo a la superficie del terreno; conforme a lo previsto en la siguiente tabla: ----------

| SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO | PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE MÍNIMO |
|---|---|
| Hasta 500.00 $m^2$ | 20% |
| De 501 a 2,000 $m^2$ | 22.5 % |
| 2,001 a 3,500 $m^2$ | 25% |
| 3,501 a 5,500 $m^2$ | 27.5% |
| Más de 5,501 $m^2$ | 30% |

En el caso que nos ocupa, el área mínima requerida corresponde al 22.5%, toda vez que se encuentra en el parámetro que va de 501.00 a 2,000 m2 de superficie total del predio.----------

Así las cosas, La Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico, prevé que cada nivel deberá cuantificar por cada 3 metros de altura, en razón de esto, al predio investigado se le permite un máximo de 12 metros de altura, por lo que al dividir la altura permitida de construcción en el inmueble entre la altura por nivel, se desprende que se permiten 4 niveles de altura en el inmueble objeto de investigación (12/3=4).----------

Así las cosas, del Registro de Manifestación de Construcción número RCOC-6-2011, de fecha de recepción de 05 de diciembre de 2011 y de vencimiento 05 de diciembre de 2014, tramitado para el proyecto constructivo objeto de denuncia, se desprende en sus características específicas una edificación de 4 niveles de altura, 5 968.17 $m^2$ de superficie total de construcción, 2 982.01 $m^2$ de construcción de estacionamiento cubierto, 274.38 $m^2$ de superficie libre y desplante de 843.62 $m^2$, lo anterior en un predio de 1,118.00 $m^2$.------

Al respecto, mediante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Entidad, se hizo constar la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se realizan actividades de construcción la cual consiste en la edificación de un inmueble a base de marcos de acero de 4 niveles de altura.----------

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 | Área libre (22.5%) | Superficie de desplante | Desplante 80% x número de niveles |
|---|---|---|---|
| 1,118.00 $m^2$ | 251.55 $m^2$ | (1,118- 251.55)=866.45 | (866.45)(4)= 3465.88 $m^2$ |

Por otra parte, de la superficie total de construcción de 5,968.17 $m^2$, 2,982.01 $m^2$ se realizan bajo nivel de banqueta y tendrán uso de estacionamiento, por lo que no es una superficie cuantificable, siendo así que solo son cuantificables 2, 986.16 $m^2$ de superficie de construcción, lo que se apega a la zonificación aplicable.----------

Ahora bien, respecto a la superficie mínima libre indicada en la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia de 22.5 %, el predio debe tener un área libre de 251.55 $m^2$, lo que se apega en lo asentado en el registro de manifestación de construcción para el proyecto constructivo investigado.----------

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se desprende que el predio no tendrá uso habitacional, sino más bien de oficinas y comercios lo que cumple con lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.----------

**Resultado de la Investigación**

1. Al predio ubicado en División del Norte Número 2551, Colonia del Carmen, Delegación Coyoacán, le aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "El Carmen", el cual le asigna la zonificación habitacional unifamiliar, plurifamiliar, oficinas, servicios y comercios, con una altura máxima de hasta 12.00 metros, en donde el uso de suelo para venta de artículos en general, servicios, estacionamientos públicos y privados y plazas, se encuentra permitido.----------

2. Se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33054-181GAFE11, expedido el 28 de julio de 2011, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual asigna al predio que nos ocupa la zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas, Servicios y/o Comercio, con una altura máxima de 12.00 metros, permitiendo la construcción de un inmueble para oficinas corporativas, venta de artículos en general y estacionamiento en una superficie máxima de construcción de 3, 465.80 $m^2$.----------

3. La obra cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción RCOC-6-2011, en el cual se asentó una edificación de 4 niveles de altura, 5,968.17 $m^2$ de superficie total de construcción, 2 982.01 $m^2$ de construcción de estacionamiento cubierto, 274.38 $m^2$ de superficie libre, desplante de 843.62 $m^2$, lo anterior en un predio de 1, 118.00 $m^2$.----------

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán, vigilar el cumplimiento de lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción número RCOC-6-2011, 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.----------

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 y 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