

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 JUL 2018**

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 y , 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-2017-2186-SOT-907, relacionados con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de julio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas 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 (ampliación) por los trabajos que se realizan en calle Cerro del Agua número 239, colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2017. -----

Al respecto, de la consulta al Sistema de Información Geográfica y al sistema de Google Earth, se desprende que al predio objeto de denuncia le corresponde el número 237, de la Calle Cerro del Agua, colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, V, 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 (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 **CB 3/30 B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles preexistente, con una construcción en proceso (ampliación) a base de columnas de acero en **4 niveles** en la parte posterior del predio, sin que se aprecie superficie de área libre. -----



Imagen 2. Reconocimiento de hechos de fecha 23 de marzo de 2018.

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-399-DEDPOT-243 de fecha 03 de abril de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es **CB 3/30 B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.

Expediente: PAOT-2017-2186-SOT-907

- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación CB 3/30 B (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²).
- De la consulta realizada al Sistema de Google Earth, se tiene que cuenta con una superficie de terreno de 296.23 m y 13.90 metros de frente.
- De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Al predio le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.1.
- El predio cuenta con una superficie aproximadamente de 296.23 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 622.083 m² y área libre de 88.869 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.
- El inmueble edificado ubicado en calle Cerro del Agua número 237, colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán, con cuenta catastral 059_930_16, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), como lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán (PDDU) (...). -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho; **sin respuesta.** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación, sin contar con área libre** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán,



ni Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 4 niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición **de 1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles preexistente, con una construcción en proceso (ampliación) a base de columnas de acero en **4 niveles** en la parte posterior del predio, sin que se aprecie superficie de área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción y con sellos de suspensión por parte de Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante correo electrónico de fecha 01 de agosto de 2017, la persona interesada adjuntó Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio AU-10, licencia de construcción con número de folio 0466, de fecha 31 de mayo de 1985, formato de propuesta de declaración de valor catastral y pago de impuesto predial, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 79423-151CAAN16, de fecha de expedición del 25 de noviembre de 2016, que certifica la zonificación CB 3/30 B (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m2), así como manifestación de registro de construcción de fecha 30 de abril de 1985. -----

Es de señalar que la licencia de construcción con número de folio 0466, de fecha 31 de mayo de 1985 y la manifestación de registro de construcción de fecha 30 de abril de 1985, no son el instrumento idóneo para acreditar la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutan en el predio motivo de denuncia, toda vez que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, los trabajos de ampliación, construcción o modificación requieren Registro de Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante oficios DDU/SMLCCUS/2998/2017, de fecha 14 de agosto de 2017 y DDU/SMLCCUS/4148/2017, de fecha 01 de septiembre de 2017, informó que los formatos remitidos por la persona interesada, no coinciden con los formatos de esa dependencia y que **no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción**, es decir, un Registro de Manifestación de Construcción, por lo anterior se desprende



Expediente: PAOT-2017-2186-SOT-907

que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Por su parte, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de denuncia cuenta con el procedimiento SPPCCDMX/DGP/DJ/OPC-002/2018, el cual se encuentra inconcluso debido a que el visitado no ha presentado documentación, ni evidencias de mitigación, por lo que se encuentra en el área Jurídica de esa Secretaría.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta.**-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición **de 1 nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, en caso de que se presente un Registro de Obra Ejecutada, negar la autorización; por lo que corresponde a esa Dirección General considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, informar el resultado del procedimiento SPPCCDMX/DGP/DJ/OPC-002/2018, para el predio en mención.-----

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 predio ubicado en calle Cerro del Agua número 237, colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en

Expediente: PAOT-2017-2186-SOT-907

Coyoacán, le corresponde la zonificación **CB 3/30 B** (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²). ----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 4 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 2 niveles preexistente, con una construcción en proceso (ampliación) a base de columnas de acero en 4 niveles en la parte posterior del predio, sin que se aprecie superficie de área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción y con sellos de suspensión por parte de Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México. -
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición **de 1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) así como valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición **de 1 nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **4 niveles**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, informar el resultado del procedimiento SPPCCDMX/DGP/DJ/OPC-002/2018, para el predio en mención. -----

Expediente: PAOT-2017-2186-SOT-907

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a la Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y a la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----




REMIG/IGF/EBP