



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 OCT 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-2015-2953-SOT-1201, 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 entonces 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) derivado de los trabajos de obra que se realizan en la Calle Rosal número 15, Colonia Pueblo de los reyes, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre 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 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.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por Personal Adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que el domicilio correcto es el ubicado en Calle Rosal número 108, Colonia Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán, por lo que se resuelve por ese domicilio.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias ambiental y de desarrollo urbano, como son: Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----





1.- En materia de Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, de la que se desprende que al predio objeto de investigación, le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles de máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad MB (H/2/40/MB).-----

Así también, el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28599-181NAER12, expedido en fecha 28 de agosto del 2012, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en donde le asigna la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área Libre (H/2/40/MB); así como el aprovechamiento para la construcción de 02 viviendas.-----

A mayor abundamiento, tomando en consideración que el predio cuenta con una superficie de 480 m2, mismos que si son divididos entre la literal de una casa cada 200 m2 de terreno que establece como límite de densidad de construcción el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, da como resultado 2.4 casas y en el caso concreto se construyeron 3 viviendas, por lo que se incumple la Norma 11, de las Normas Generales de Ordenación de la Ley de Desarrollo Urbano, intitulada, CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES: "cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior", siendo en este caso, se permitirán únicamente 2 viviendas.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría, se observó una edificación de 2 niveles de altura de reciente construcción, con 3 viviendas aproximadamente.-----

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, remitió a esta Subprocuraduría el Registro de Manifestación de Construcción RCOB/127/14, para obra nueva, vigente del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2016, para la construcción de 2 viviendas.----

Del análisis realizado a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y lo registrado en la Manifestación de Construcción RBJB-0076-15, se tiene lo siguiente: -----

	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie del predio	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Área libre
Zonificación aplicable conforme al PDDU Coyoacán (H/2/40)	2	2	480 m ²	576 m ² (s.n.b.)	192 m ² (40%)
RMC RCOB/127/14	SD	2	480 m ²	321.06 m ² (s.n.b.)	319.47 m ² (66.55%)





Como puede apreciarse en la tabla anterior, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción RCOB/127/14, se apega a la zonificación (H2/40) asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, sin embargo, se realizó llamada telefónica al personal dedicado a dar información de la venta de las casas del proyecto ejecutado en Calle Rosal número 108, Colonia Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán, en la cual se mencionó que el proyecto consta de 3 casas-habitación.-----

Derivado de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8109-2016 de fecha 26 de septiembre de 2016, con fecha de notificación 28 del mismo mes y año, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), respecto al número de niveles, número de viviendas y porcentaje de área libre, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Rosal número 108, Colonia Pueblo de los Reyes, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles de máximos de construcción, 40% mínimo de área libre (H/2/40), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----
2. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28599-181NAER12, expedido en fecha 28 de agosto del 2012, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que le asigna la zonificación aplicable al predio Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área Libre (H/2/40).-----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó un cuerpo constructivo consistente en 2 niveles de altura.-----
4. El proyecto contó con Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación Coyoacán, para la construcción de 2 viviendas, sin embargo, en dicho Registro, no se menciona el dato relacionado a los niveles contemplados en el proyecto; sin embargo, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identifica que lo ejecutado no se apega a la zonificación prevista por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, toda vez que se ejecutaron 3 viviendas, sobrepasando por 1 a las permitidas por el Programa Delegacional antes referido.-----





Expediente: PAOT-2015-2953-SOT-1201

5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Coyoacán, no emitirá el Visto Bueno de Uso y Ocupación, hasta corroborar que el proyecto objeto de investigación, se haya ejecutado conforme a lo registrado.-----
6. Le corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación), solicitada e imponer las sanciones procedentes e informar a esta Subprocuraduría el resultado del procedimiento.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos 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: -----

----- 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 de la Ciudad de México.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán y a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/RAOT/SAE

