

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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, 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-2017-3481-SOT-1409, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Cda. Xochitl número 88, colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de noviembre de 2017.

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 (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 2/30 MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre,



densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda por cada 200 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción en un inmueble parcialmente habitado de 3 niveles, con 4 medidores de luz, sin superficie de área libre, ni letrero con los datos de la obra, en donde la persona que atendió la diligencia informó que la construcción es un proyecto a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----

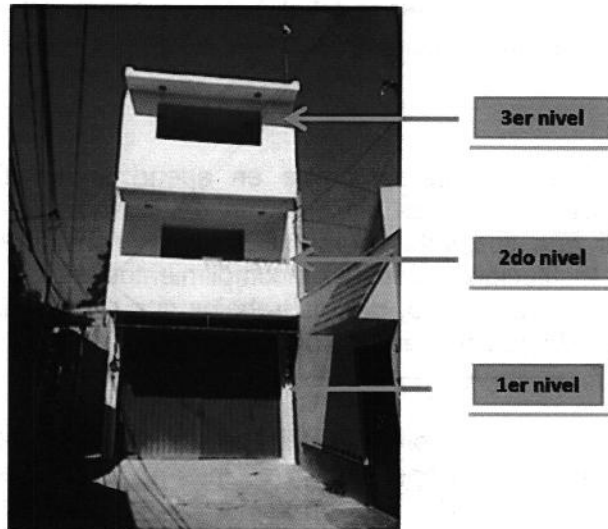


Imagen 2. Reconocimiento de hechos de fecha 21 de noviembre de 2017.

Adicionalmente, se hizo constar en acta circunstanciada de fecha 10 de enero de 2018, que derivado de la solicitud realizada mediante comunicación electrónica al Director de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, respecto a informar si el predio objeto de investigación se encuentra registrado en ese Instituto, a lo que se informó que ese Instituto **no cuenta con registro de un proyecto en el predio objeto de denuncia.** -----

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-344-DEDPOT-213 de fecha 20 de marzo 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 H 2/30 MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda por*



cada 200 m2), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.

- 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 H 2/30 MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda por cada 200 m2) y cuenta con una superficie de 468 m2.*
- 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 1.4.*
- El predio cuenta con una superficie de 468 m2, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas en 2 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 655.2 m2 y área libre de 140.4 m2, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.*
- El inmueble edificado ubicado en calle Cda. Xochitl número 88, colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán, con cuenta catastral 059_137_39, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (2 niveles máximos de altura), aunado a que cuenta con 4 medidores de luz y sólo se permiten 2 viviendas, 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 3 niveles.** -----

Aunado a lo anterior, el predio objeto de la denuncia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. -----



Expediente: PAOT-2017-3481-SOT-1409

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1869/2018, de fecha 11 de mayo de 2018, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que **no cuenta con dictamen técnico u opinión técnica en materia de conservación patrimonial para el predio objeto de denuncia.** -----

Lo anterior se hizo de conocimiento de 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; mediante oficio INVEADF/DVMAC/6136/2018, se informó que se emitieron ocho procedimientos con informes de inejecución. -----

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**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, sin que cuente con Dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, 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 3 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, porcentaje de área libre y conservación patrimonial), considerar 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 (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de acabados de 3 niveles, no se observa área libre, ni letrero con los datos de la obra; el inmueble se encuentra parcialmente habitado con 4 medidores de luz. -----

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; **sin respuesta.** -----

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 (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/4663/2017, de fecha 23 de noviembre de 2017, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción, por lo anterior se desprende que **la construcción**



objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México ya que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Coyoacán. -----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; mediante oficio DGJG/DG/0353/2018, de fecha 16 de abril de 2018, informó que se ejecutó la visita de verificación bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/142/2017, constancias que se remitieron a la Unidad de Calificación e Infracción de Obras y Establecimientos Mercantiles hasta la emisión de la resolución administrativa correspondiente. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, concluir el procedimiento administrativo con número de expediente DGJG/SVR/O/142/2017, considerar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como 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. -----

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 el inmueble cuenta con 3 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Cda. Xochitl número 88, colonia San Pablo Tepetlapa, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 2/30 MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda por cada 200 m²), asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que requiere contar con dictamen técnico en materia de área de conservación patrimonial. -----



Expediente: PAOT-2017-3481-SOT-1409

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique como permitida la zonificación de 3 niveles.-----

No cuenta con dictamen técnico u opinión técnica en materia de conservación patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de acabados de 3 niveles, no se observa área libre, ni letrero con los datos de la obra; el inmueble se encuentra parcialmente habitado con 4 medidores de luz. -----
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, porcentaje de área libre y conservación patrimonial), considerar 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 parte de la Delegación Coyoacán, 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, concluir el procedimiento administrativo con número de expediente DGJG/SVR/O/142/2017, considerar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como 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 3 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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



Expediente: PAOT-2017-3481-SOT-1409

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 Jurídica y de Gobierno ambas 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



UR/EMG/IGP/EBP