



Expediente: PAOT-2015-2306-SOT-908

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2015

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, 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-2015-2306-SOT-908, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de agosto de 2015, 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 "(...) desde principios del presente año comenzó la construcción de 4 torres de un conjunto habitacional (departamentos) que se realiza en el predio señalado sin contar con los permisos ni licencias necesarias, no se muestra manifestación de construcción (...)", en el predio ubicado en Avenida Pacífico número 312, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el acuerdo de fecha 24 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Pacífico número 312, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán; notificado en fecha 22 de octubre de 2015, mediante correo electrónico.-----

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 objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de agosto 2015: "(...) se observa un predio delimitado por tapiales con lonas publicitarias, ostentando letrero con datos de la obra que a letra indican 'Manifestación de Construcción Tipo B RCOB/45115, propietario Nicolás San Juan 1623 S.A. de C.V., Vigencia 17/07/15 al 17/07/17, al interior se desplantan 4 cuerpos constructivos de 4 niveles y preparación de varilla para lo que será un cubo de escaleras (...)"-----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de septiembre 2015: "(...) Constituidos en Avenida Pacífico frente al número 312, donde se observa una construcción en proceso, al fondo del predio se observa un inmueble consistente en planta baja, primer, segundo, tercero y cuarto nivel, a lo largo del predio se observa material de construcción, grava, tambos de plástico, cemento, madera y una caseta de informes donde se observa el departamento muestra. Al frente del predio se observa un letrero donde se señala: 'Manifestación Tipo B, No: RCOB/45/15, Propietario: Nicolás San Juan 1623 S.A. de C.V., Domicilio: Av. Pacífico No. 312, Col. El Rosedal, Delegación Coyoacán C.P. 04330 (...)"-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se emitió oficio dirigido al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de obra objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados, notificado en fecha 01 de septiembre mediante cédula. Mediante escrito presentado en esta Subprocuraduría en fecha 09 de septiembre de 2015, una persona que se ostentó como apoderado legal de "Nicolás San Juan 1623 S.A. de C.V.", realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las documentales consistentes en lo siguiente: -----



1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RCOB/45/15, con fecha de recepción del 17 de julio 2015, vigente al 17 de julio de 2017.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RCOB/27/14, con fecha de recepción del 10 de abril de 2014, vigente al 10 de abril de 2017.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 36704-151LUSI15, expedido en fecha 03 de junio de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
4. Memoria General Arquitectónica del Proyecto.-----
5. Resolución Administrativo DGODU/PAR/025/2014 de fecha 07 de octubre de 2014, en la que se declara la validez de la manifestación de construcción tipo B folio RCOB/027/2014.-----
6. Plano Arquitectónico de Protección a Colindancias con la clave PREV-01.-----
7. Planos de Proyecto Arquitectónico (plantas, cortes y fachadas), con las claves con las claves A-01 al A-06 y EA-01.-----

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 en la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-4548-2015, de fecha 24 de agosto de 2015), informar si para el predio objeto de investigación, cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto, Certificado de uso de Suelo y Proyecto de Protección a colindancias. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLA/3441/2015, de fecha 02 de septiembre de 2015, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción con folio número RCOB/27/2014 con vigencia del 10 de abril de 2014 al 10 de abril de 2017.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción con folio número RCOB/45/2014 con vigencia del 17 de julio de 2015 al 17 de julio de 2017.-----
3. Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio OB/2832/2012, expedida el 09 de noviembre de 2012.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 30987-15MALE13, expedido el 21 de octubre de 2013.-----
5. Proyecto de Protección a Colindancias.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5533-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia, el cual se notificó en fecha 22 de octubre de 2015, mediante correo electrónico.-----


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.-----

Construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, aplicable al presente caso, le asigna la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda por cada 200 metros de terreno (H 3/40 M); asimismo, por Norma de Vialidad aplicable a Avenida Pacífico en el tramo comprendido de Miguel Ángel de Quevedo a División del Norte, le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z (HM 4/40/Z) (el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación).-----

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Del reconocimiento realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales, en el que se ejecutaban trabajos de obra nueva.-----

En ese sentido, del primer Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/27/14, con fecha de recepción 2 de abril de 2014 y vigente al 10 de abril de 2017, proporcionado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Coyoacán, se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
2, 729.84 m ²	1, 429.74 m ² 54.65 %	1, 237.99 m ² equivalente al 45.65 %	9, 937.83 m ²	5, 779.66 m ²	4, 158.17 m ² (Un sótano)	4	70

Adicionalmente, se advirtió de la modificación y ampliación del proyecto objeto de investigación, por lo que se cuenta con un segundo Registro de Manifestación de Construcción número RCOB/45/15, con fecha de recepción 17 de julio de 2015 y vigente al 17 de julio de 2017, proporcionado por la Dirección General antes referida, asentando lo siguiente: -----



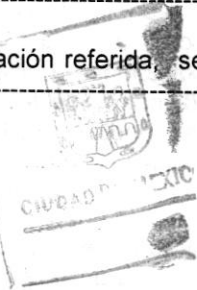
Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
2, 729.84 m ²	1, 574.79 m ² 60%	1, 091.94 m ² equivalente al 40%	10,668.08	6,363.86 m ²	4,304.22 m ² (Un sótano)	4	78

Así también, se proporcionó copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30987-151MALE13, expedido en fecha 21 de octubre de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto (HM 4/40), cabe mencionar que el referido certificado se encuentra en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Adicionalmente, en el proyecto se contempla la edificación de 78 viviendas, en virtud de que al predio objeto de investigación, le aplica la *Norma General de Ordenación N° 11, Referente al Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con Aplicación de Literales*, por lo que el número de viviendas permitidas se calculan dividiendo la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida en el proyecto.

Ahora bien, el proyecto se realiza en un predio de 2, 729.84 m², por lo que al aplicar la zonificación referida, se permite lo siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción cuantificable	Niveles sobre banqueta
2, 729.84 m ²	1, 637.904 m ² equivalente al 60 %	1, 091.936 m ² equivalente al 40 %	6, 551.61 m ²	4



En Razón de lo anterior, el proyecto contempla viviendas que oscilan entre 62.62 m² y 85.91m², en una superficie máxima de construcción de 6, 551.616, lo que se apega a la zonificación permitida.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado.

Resultado de la Investigación

1. Al predio objeto de investigación ubicado en Avenida Pacífico número 312, Colonia El Rosedal, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z (HM 4/40/Z) (el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación), por Norma de Vialidad aplicable a Avenida Pacífico en el tramo comprendido de Miguel Ángel de Quevedo a División del Norte.
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 30987-151MALE13, expedido en fecha 21 de octubre de 2013 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en donde se determina que al predio de referencia le aplica la zonificación HM 4/40/Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2306-SOT-908

3. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB-027-15, para la ejecución de obra nueva para **70 viviendas, en 4 torres de 4 niveles** de altura, una superficie libre de **1, 237.99 m² equivalente al 45.65 %** y una superficie máxima de construcción de **5, 779.66 m²**.-----
4. Asimismo, se modificó el proyecto, por lo que se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RCOB-45-15 para la ejecución de obra nueva para **78 viviendas, en 4 torres de 4 niveles** de altura, una superficie libre de **1, 091.94 m² equivalente al 40 %** y una superficie máxima de construcción de **6,363.86 m²**, por lo que el proyecto se apeg a la zonificación referida.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el registro en cita 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 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:-----

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 del Distrito Federal.---

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Coyoacán.-----

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 del Distrito Federal.-----

EMS/MSG/SABE