RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 MAY 2022 .----------

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 XII, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-339-SOT-98, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de enero de 2020, 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 (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Aponecas sin número (a dos predios del número 80), Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de febrero de 2020. ----------

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Aponecas número 84, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, cuenta catastral 159_621_29; por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.----------

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, a través de los cuales se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. ----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 85 de su Reglamento.----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en 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: niveles).**

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató la construcción de un inmueble de 8 niveles de altura, sin letrero de Registro de Manifestación de Construcción. Al momento de la emisión de la presente resolución, completamente edificado y parcialmente habitado.----------



Imagen: inmueble de 8 niveles, completamente ejecutado y parcialmente habitado

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2020-324-DEDPOT-113, de fecha 08 de febrero de 2022, 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 determinó lo siguiente: ----------

"(...) Para el predio localizado en Calle Aponecas, número 84, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 159_621_29, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media, una vivienda cada 50 m2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, públicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2010.

2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de enero de 2022 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 8 niveles de altura, totalmente edificado y parcialmente habitado.

3. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:

   1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)
   4.- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
   7.- Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
   8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
   9.- Subdivisión de predios
   11.- Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales
   13.- Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H)
   17.- Vía pública y estacionamientos subterráneos
   18.- Ampliación de construcciones existentes
   19.- Estudio de impacto urbano
   27.- De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales;

   Así como las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

   Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
   Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
   Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados
   Mejoramiento de los Espacios Abiertos

4. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente Dictamen Técnico cuenta con una superficie de 197 m^2, por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación General números 1 y 11, se permite la construcción de 4 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 413.7 m^2, en 137.9 m^2 de superficie de desplante y 59.1 m^2 mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

5. Al contar con un frente de 7.84 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m, no se apega a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

6. Considerando lo descrito en las conclusiones, 2, 4 y 5 del presente dictamen técnico, se tiene que el inmueble de 8 niveles de altura, desplantado en el predio excede en 5 niveles, los niveles permitidos por la zonificación aplicable consistente en 3 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Coyoacán (...)".----------

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-783-2020, en fecha 10 de febrero de 2020, dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.---------

Por otra parte, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante su oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/995/2022 de fecha 05 de abril de 2022, informó que de la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esta área, no localizó emisiones de constancias y/o certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), que acredite niveles adicionales a los asignados al predio en la zonificación directa aplicable.----------

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 26 de abril de 2022, personal especializado de ese Instituto inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble que nos ocupa, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto, toda vez que la citada área es la encargada de resolver y sustanciar el procedimiento administrativo de verificación.----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 8 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad media: una vivienda cada 50 m2 de terreno), y 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 sus niveles. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad.----------

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató la construcción de un inmueble de 8 niveles de altura, sin letrero de Registro de Manifestación de Construcción. Al momento de la emisión de la presente resolución, completamente edificado y parcialmente habitado.----------

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-783-2020, en fecha 10 de febrero de 2020, dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Aponecas número 84, Colonia El Caracol, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad media: una vivienda cada 50 m2 de terreno). ----------

   No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de ocho niveles de altura en el lugar. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató la construcción de un inmueble de 8 niveles de altura, sin letrero de Registro de Manifestación de Construcción. Al momento completamente edificado y parcialmente habitado. ----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad.----------

4. La construcción objeto de denuncia incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se respeta la zonificación aplicable conforme al artículo 27 de dicho Reglamento, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si el predio denunciado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. --------

realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.---------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-2157-2022 de fecha 18 de marzo de 2022, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si el inmueble objeto de investigación cuenta con documentales que acrediten la construcción investigada, y en su caso considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa, haya dado respuesta al requerimiento de esta Entidad.----------

Por otra parte, esta Entidad solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-2158-2022 de fecha 18 de marzo de 2022a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar acciones de verificación en materia de construcción, en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes, así como valorar la demolición de los niveles excedentes edificados, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya atendido el requerimiento.----------

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no se respeta la zonificación aplicable conforme al artículo 27 de dicho Reglamento, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si el predio denunciado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ---

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.----------

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: ----------

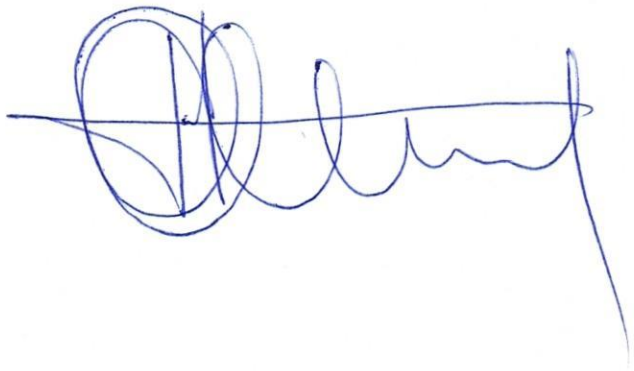
---------- **R E S U E L V E** ----------

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 persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán y al 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JANC/EBP/CRLG