



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1784-SOT-670

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 NOV 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, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1784-SOT-670, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de junio 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 "(...) *un departamento que se está construyendo en el patio trasero de la casa ubicada en Calle Albino Terreros No. 37, Col. Presidentes Ejidales* (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 29 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Albino Terreros Meneses número 37, Colonia Presidentes Ejidales, Delegación Coyoacán; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en la misma fecha.

En atención a lo instruido en el numeral SÉPTIMO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada respectiva: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 08 de julio de 2015: se constató un inmueble totalmente construido y habitado de dos niveles de altura; sin embargo, en el patio trasero costado poniente, existe otro cuerpo en proceso de construcción conformado por dos niveles a base de block con un avance de aproximadamente 85%, desplantado en una superficie aproximada de 4.5 x 3 metros; es importante mencionar que dicha obra no es visible desde la vía pública, asimismo, no se observa letrero de obra alguno. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1784-SOT-670

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2797-2015 de fecha 29 de junio de 2015 al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de la denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 08 de julio de 2015. Mediante correo electrónico recibido en fecha 21 de julio de 2015, una persona que se ostentó como propietario del predio en cuestión remitió diversas fotografías de la obra objeto de la denuncia. -----

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 de la Delegación Coyoacán- (of. PAOT-05-300/300-3446-2015, de fecha 24 de julio de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/3062/2015 recibido en fecha 20 de agosto de 2015, informó no contar con antecedentes. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán- (of. PAOT-05-300/300-3445-2015, de fecha 24 de julio de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de construcción, respecto a contar con registro de manifestación de construcción. Mediante oficio DGJG/DG/1832/2015 recibido en fecha 09 de octubre de 2015, informó haber ejecutado visita de verificación en materia de construcción con número de expediente DGJG/SVR/O/311/15. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-3443-2015, de fecha 24 de julio de 2015), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente por cuanto hace a la densidad y superficie máxima de construcción. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/6191/2015 recibido en fecha 07 de septiembre de 2015, informó haber ejecutado visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1636/2015, la cual se encuentra en substanciación. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3444-2015, de fecha 24 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1784-SOT-670

este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, el cual se notificó vía correo electrónico en la misma fecha. -----

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, y 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. -----

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando dos cuerpos constructivos, el primero se encuentra totalmente terminado y habitado, es decir no es de reciente construcción y tiene frente hacia la vía pública; sin embargo en el patio trasero se observa un segundo cuerpo constructivo, en proceso de obra conformado por dos niveles a base de block, con un avance de aproximadamente 85%, desplantado en una superficie aproximada de 4.5 x 3 metros. -----

En este sentido de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 2/50/MB (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1784-SOT-670

muy baja con una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. -----

Por otro lado, de la consulta al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (<http://ciudadmx.df.gob.mx/>), no se encontraron antecedentes de Certificado de Usos de Suelo; no obstante se desprende que de conformidad con la superficie del predio (147 m²) y la densidad (MB: muy baja una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), únicamente está permitida una vivienda y una superficie máxima de construcción de 147 m². -----

En este sentido, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente por cuanto hace a la densidad (número de viviendas permitidas y superficie máxima de construcción); al respecto, ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1363/2015, de la cual las constancias se encuentran en substanciación. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1363/2015 e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de la superficie de construcción excedente. -----

De la construcción (obra nueva)

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 de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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 deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando que en el patio trasero del predio objeto de la denuncia existe un cuerpo constructivo en proceso de obra conformado por dos niveles a base de block con un avance de aproximadamente 85%, desplantado en una superficie aproximada de 4.5 x 3 metros; dicha obra no es visible desde la vía pública, asimismo, no se observó letrero de obra alguno. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán no contó con antecedentes de Licencia de Construcción Especial o Registro de Manifestación de Construcción para el predio en cuestión. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1784-SOT-670

En virtud de lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán inició procedimiento administrativo con número de expediente DGJG/SVR/O/311/15; el cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a esta Dirección General imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga al procedimiento en cita. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán establece que al predio ubicado en Calle Albino Terreros Meneses número 37, Colonia Presidentes Ejidales, Delegación Coyoacán, le aplica la zonificación H 2/50/MB (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). -----
2. De conformidad con el Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (<http://ciudadmx.df.gob.mx/>), únicamente está permitida una vivienda y una superficie máxima de construcción de 147 m²; toda vez que la superficie del predio es 147 m² y la densidad es MB: muy baja una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno. -----
3. Se constató un predio con dos cuerpos constructivos, el primero se encuentra totalmente terminado y habitado, que no es de reciente construcción y tiene frente hacia la vía pública; sin embargo en el patio trasero existe otro cuerpo constructivo en proceso de obra conformado por dos niveles a base de block con un avance de aproximadamente 85%, desplantado en una superficie aproximada de 4.5 x 3 metros; dicha obra no es visible desde la vía pública, asimismo, no se observó letrero de obra alguno. -----
4. En el predio objeto de la denuncia existen dos viviendas, una totalmente terminada y habitada y la otra en proceso de obra; por lo tanto se incumple la zonificación especificada de conformidad con el Programa Delegacional en mención. -----
5. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1363/2015, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de la superficie de construcción excedente. -----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán no contó con Registro de Manifestación de Construcción. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1784-SOT-670

7. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán inició procedimiento administrativo con número de expediente DGJG/SVR/O/311/15; el cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a esta Dirección General imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga al procedimiento en cita. -----

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. -----

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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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. -----

JEL/N/M/S/RMGG

