Expediente: PAOT-2018-4885-SOT-2099

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 25 SEP 2019 ----------

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-2018-4885-SOT-2099, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de noviembre de 2018, 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 (ampliación) por los trabajos que se realizan en calle Margarito H. Salamanca número 43, colonia Presidentes Ejidales, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 3 de diciembre de 2018. ----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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 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 materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H 2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m^2 de terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles habitado y desplantado en la totalidad del predio, con sellos de clausura del expediente DGJG/SVR/O/646/17 impuestos por la Alcaldía Coyoacán, así como letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. (ver imagen).----------



Imagen 1: se observa la construcción de 3 niveles.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-335-DEDPOT-2017, de fecha 26 de marzo de 2019, 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 concluye lo siguiente: ----------

"(...)

- *La zonificación que le aplica es H 2/50 MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m2 de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.*

- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H 2/50 MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m2 de terreno).*

- *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 en Coyoacán, los cuales no son aplicables al predio objeto de esta Opinión Técnica, toda vez que no cuenta con superficie de área libre, ni con las restricciones mínimas laterales de 3 metros.*

- *Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.50, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1 y al contar con una literal MB "Muy Baja" se permite 1 vivienda por cada 200 m^2 de terreno.*

- *La construcción de 3 niveles ubicada en calle Margarito H. Salamanca número 43, colonia Presidentes Ejidales, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 160_513_01,* ***rebasa en 1 nivel*** *los permitidos por la zonificación aplicable (2 niveles máximos de construcción) y no cuenta con área libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. (PDDU)* (...)". ----------

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; **sin respuesta**. ----------

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 tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles de altura. ----------

Es de señalar que de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende el oficio INVEADF/OV/DUYUS/204/2018, de fecha 23 de enero de 2019, mediante el cual la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 1 de marzo de 2018, emitió la resolución administrativa del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/204/2018, en el que impuso clausura total, demolición de los metros excedentes y multa en el inmueble denunciado de 2 niveles; asimismo, cuenta con autorización del levantamiento de clausura de fecha 01 de noviembre de 2018, toda vez que se realizó el pago de la multa y se presentó el dictamen signado por el Director Responsable de Obra, en el que se manifestó que la obra denunciada cuenta con una superficie de construcción y de área libre conforme a la zonificación aplicable. ----------

Por lo anterior y toda vez que el inmueble denunciado cuenta con 3 niveles, se solicitó la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; mediante oficio INVEA/DG/0555/2019, de fecha 20 de mayo de 2019, informó que en fecha 13 de mayo se realizó informe de evidencias de reconocimiento en el que se identificó la existencia de sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Coyoacán, por lo que no se pudo ejecutar la visita de verificación correspondiente. ----------

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación, conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable H 2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m^2 de terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 3 niveles de altura. ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas. superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, 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 de México.----------

2.- En materia de Construcción (ampliación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles habitado y desplantado en la totalidad del predio. con sellos de clausura del expediente DGJG/SVR/O/646/17 impuestos por la Alcaldía Coyoacán, así como letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. ----------

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 Alcaldía 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 DGODU/DDU/JUDTDU/0729/2019, de fecha 20 de febrero de 2019, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RCOB/55/18, con vigencia del 19 de septiembre de 2018 al 19 de septiembre de 2019 para la ampliación de 33.02 m2, en una construcción de 1 vivienda en 2 niveles con una superficie total de construcción de 150 m2. ----------

Al respecto mediante oficio PAOT-05-300/300-3119-2019, de fecha 15 de abril de 2019, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente; **sin respuesta.** ----------

Es de señalar, que la persona denunciante informó que se realizaron trabajos de construcción persistiendo los sellos de clausura, por lo que se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/646/17 y hacer efecto el estado de clausura impuesto; **sin respuesta**. ----------

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RCOB/55/18, toda vez que se construyó 1 nivel adicional a lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que; corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán hacer

efectivo el estado de clausura impuesto, así como considerar en su procedimiento la demolición del 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 Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 3 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación que le establece al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Juan Manuel Noyola Fuentes, con número de registro 1698, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RCOB/55/18, para la edificación de 1 viviendas en 2 niveles, sin que el proyecto ejecutado corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 1698, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. ----------

Al respecto, corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Control y Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número de registro 1698, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. ----------

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 Margarito H. Salamanca número 43, colonia Presidentes Ejidales, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación H 2/50/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m^2 de terreno). --------

   No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo

Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles ----------

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles habitado y desplantado en la totalidad del predio, con sellos de clausura del expediente DGJG/SVR/O/646/17 impuestos por la Alcaldía Coyoacán, así como letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. ---------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, 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 de México.----------

4. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RCOB/55/18, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán hacer efecto el estado de clausura impuesto, así como considerar la demolición del nivel excedente 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 Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 3 niveles. hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. ----------

6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Control y Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1698, y determinar las medidas y sanciones que correspondan. ----------

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: ----------

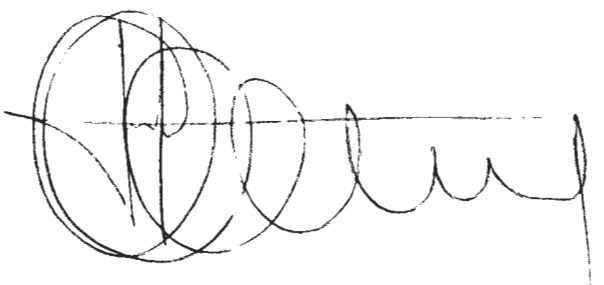
---------- **R E S U E L V E** ----------

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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Gobierno y Asuntos Jurídicos ambas de la Alcaldía Coyoacán, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JANC/IGP/EBP