

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 AGO 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2017-3188-SOT-1297, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 9 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 uso de suelo) y construcción (ampliación) por los trabajos que se realizan en calle Melchor Ocampo número 398, colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de octubre 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, 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 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 uso de suelo) 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 y uso de suelo)

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/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja -una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno) en donde los usos de suelo para



cafetería, panadería y academia de belleza están prohibidos 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 un inmueble de 4 niveles, con los dos últimos niveles de reciente construcción, concluido y ocupado por locales comerciales con giro de cafetería, academia de belleza y panadería en planta baja (ver imagen 1).-----

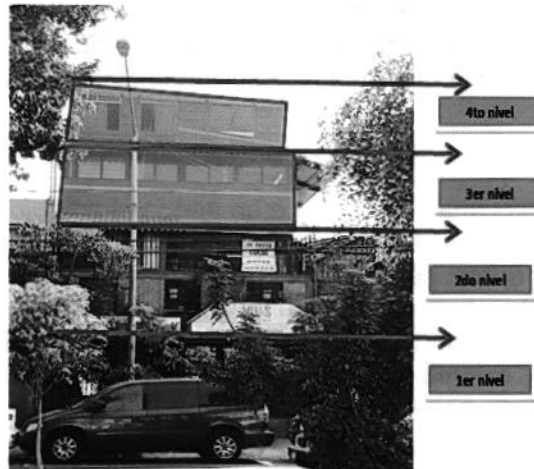


Imagen 1: Se observa inmueble de 4 niveles, con los dos últimos niveles de reciente construcción.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 24 de enero de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018153-DEDPOT-89, de fecha 07 de febrero 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 concluye 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, una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 119 m².
- De la consulta de las Normas Particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predios, se desprende que existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.
- 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 las que se establece que al predio le corresponde un



Expediente: PAOT-2017-3188-SOT-1297

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.4 y número de viviendas permitidas 3.

(...)

- *La obra ejecutada en Calle Melchor Ocampo número 398, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, **rebasa en 2 niveles** lo establecido por la zonificación (2 niveles máximos de altura), asimismo, aparentemente se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 30% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán (...).* -----

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 4 niveles de altura, ni los usos de suelo para cafetería, academia de belleza y panadería como permitidos. -----

Aunado a lo anterior, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán prevé que los predios con superficies menores a 2,500 m² y frente mínimo de 15 metros, podrán tener una la altura máxima de 5 niveles sobre el nivel de banqueta, conforme a la Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre. -----

De la consulta realizada al sistema Google Earth, se desprende que el predio denunciado cuenta con aproximadamente 10 metros de frente, por lo que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima de 2 niveles permitida en dicho Programa. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría emitió opinión técnica número de folio PAOT-2018-153-DEDPOT-89, en cuyo apartado de conclusiones determinó que en el predio de referencia los usos de suelo para cafetería, academia de belleza y panadería que se ejercen en el inmueble se encuentran prohibidos, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 09 de febrero de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/436/2018, y que las constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente demerito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, así como los locales comerciales de cafetería, panadería y academia de belleza incumplen la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja -una vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno) y los usos de suelo que establece la Tabla de Usos de Suelo aplicable, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, en el Sistema de Información



Expediente: PAOT-2017-3188-SOT-1297

Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles, ni los usos de suelo antes mencionados. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/436/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 2 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán instrumentar procedimiento de verificación en materia de establecimiento mercantil a los giro de cafetería, academia de belleza y panadería ubicado en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, a fin de que se cumpla el artículo 39 primer párrafo de la Ley de Establecimiento Mercantiles para la ciudad de México.-----

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, con los dos últimos niveles de reciente construcción, concluido y ocupado por locales comerciales.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/0809/2018, de fecha 16 de febrero de 2018, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio investigado. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y establecimiento mercantil, así como valorar en dicho procedimiento las opiniones técnicas emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los 2 niveles excedentes; mediante oficio DGJG/DG/258/2018, informó que se emitió orden de visita de verificación en materia de construcción con número de expediente DGJG/SVR/O/158/2018, con fecha 1 de marzo de 2018, constancias que fueron remitidas a la Unidad de Calificación e Infracción de Obras y Establecimientos Mercantiles de esa Delegación. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la



Expediente: PAOT-2017-3188-SOT-1297

Delegación Coyoacán substanciar el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/158/2018, e instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, valorar en la substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas 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.-----

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 para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, 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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Melchor Ocampo número 398, colonia Romero de Terreros, 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 -una vivienda cada 200 m2 de la superficie total del terreno); donde **los usos del suelo de cafetería, academia de belleza y panadería se encuentran prohibidos.** -----

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 4 niveles, ni el aprovechamiento de los usos de suelo de cafetería, academia de belleza y panadería.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles, con los dos últimos niveles de reciente construcción, concluido y ocupado por locales comerciales con giro de cafetería, academia de belleza y panadería en planta baja. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/436/2018, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, e imponer



Expediente: PAOT-2017-3188-SOT-1297

las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 2 niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán substanciar el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/158/2018, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitida 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 Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán 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, en virtud de que a la fecha el inmueble cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. En materia de establecimiento mercantil, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán instrumentar procedimiento de verificación a los establecimientos con giro de cafetería, academia de belleza y panadería ubicado en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, a fin de que se cumpla el artículo 39 primer párrafo de la Ley de Establecimiento Mercantiles 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 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



Expediente: PAOT-2017-3188-SOT-1297

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.-----



REMG/JGP/EBP

