



Expediente: PAOT-2019-256-SOT-103

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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-2019-256-SOT-103, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de enero de 2019, 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 (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Calle Privada Ezequiel Ordoñez número 23, colonia Copilco el Alto, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de enero de 2019 .

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 (obra nueva), 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 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 HC 3/30 MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente trabajos de construcción con el armado de la losa del 5 nivel, sin letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; posteriormente se observó concluido y habitado, sin trabajos de construcción, ni indicios de sellos impuestos por alguna autoridad (ver imagen).

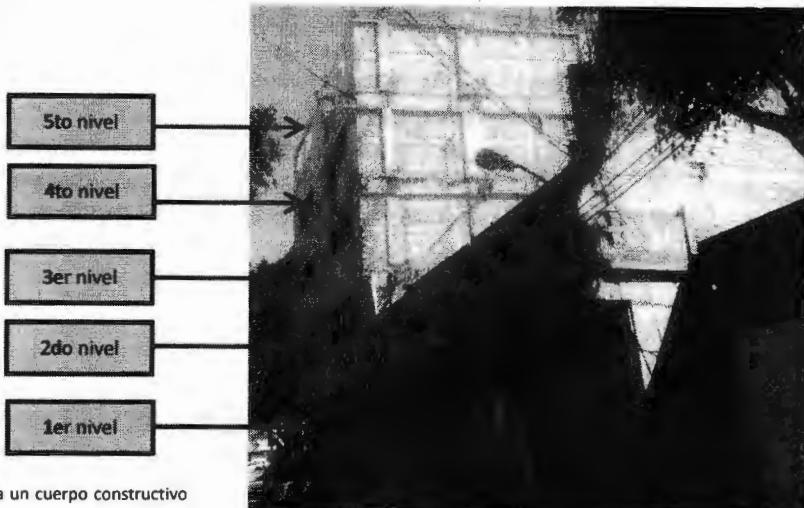


Imagen 1: Se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles concluido y habitado

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 23 de enero de 2019

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-334-DEDPOT-216, de fecha 27 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 HC 3/30 MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% 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 HC 3/30 MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% 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 en mención, toda vez que no cuenta con superficie de área libre, ni 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 0.70, un Coeficiente*



Expediente: PAOT-2019-256-SOT-103

de Utilización del Suelo (CUS) de 2.1 y al contar con una literal MB "Muy Baja" se permite 1 vivienda por cada 200 m² de terreno.

- La construcción de 5 niveles ubicada en calle Privada Ezequiel Ordoñez número 23 (Calle Act. Ignacio Chávez Sánchez manzana 22, lote 1 conforme al SIG-SEDUVI), colonia Copilco el Alto, Alcaldía Coyoacán, **rebasa en 2 niveles** los permitidos por la zonificación aplicable (3 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, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles de altura.

Lo anterior se hizo del conocimiento a 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), e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; mediante oficio INVEA/DG/0505/2019, de fecha 8 de mayo de 2019, informó que en fecha 22 de abril de 2019, se observaron sellos de suspensión por parte de Alcaldía, por lo que no pudieron ejecutar 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 5 niveles, incumple la zonificación aplicable HC 3/30 MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana, que certifique 5 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



Expediente: PAOT-2019-256-SOT-103

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 (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente trabajos de construcción con el armado de la losa del 5 nivel, sin letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; posteriormente se observó concluido y habitado, sin trabajos de construcción, ni indicios de sellos impuestos por alguna autoridad. -----

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, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/1966/2019, de fecha 06 de mayo de 2019, 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 y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de 2 niveles excedentes; **sin respuesta**. -----

Es de señalar, que mediante oficio INVEA/DG/0505/2019, de fecha 8 de mayo de 2019, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 22 de abril de 2019, se observaron sellos de suspensión por parte de Alcaldía, sin embargo, no se constataron la existencia de los mismos durante el reconocimiento de hechos ejecutados por personal de esta Subprocuraduría. -----

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 de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo del que derivó los sellos de suspensión de actividades y en su caso ordenar la reposición de los mismos o 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, la opinión técnica 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 Acadia 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 5



Expediente: PAOT-2019-256-SOT-103

niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Privada Ezequiel Ordoñez número 23, colonia Copilco el Alto, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación HC 3/30 MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno).

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles.

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató inicialmente trabajos de construcción con el armado de la losa del 5 nivel, sin letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; posteriormente se observó concluido y habitado, sin trabajos de construcción, ni indicios de sellos impuestos por alguna autoridad.
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 cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo del que derivó los sellos de suspensión de actividades y en su caso ordenar la reposición de los mismos o 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, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta



Expediente: PAOT-2019-256-SOT-103

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 Alcaldía 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 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Alcaldía Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 de Gobierno y Asuntos Jurídicos ambas 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IEP/EBP