Expediente: PAOT-2018-1518-SOT-657

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 11 ENE 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 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-1518-SOT-657, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de abril 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, ejerció 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), construcción (demolición y obra nueva), ambiental (ruido y vibraciones) en el predio ubicado en Privada Jardín número 7, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de abril de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información e inspección 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 y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) construcción (demolición y obra nueva), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.----------

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

Expediente: PAOT-2018-1518-SOT-657

1. Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, al predio investigado le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m^2 de terreno).----------

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación H 2/40 MB, se permite lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Viviendas
259 m^2	155.4 m^2 60 %	103.6 m^2 equivalente al 40 %	310.8 m^2	1

De la tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de **310.8 m^2**, en **2 niveles**, desplantados en **155.4** m^2, **área libre de 103.6** m^2.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 7 mayo de 2018.-------

Al respecto, mediante escrito de fecha 24 de mayo de 2018, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de investigación, manifestó que en el predio objeto de investigación no se han iniciado labores de construcción. Posteriormente, mediante escrito de fecha de ingreso 6 de julio de 2018, manifestó que ingreso escrito en fecha 8 de mayo de 2018, en la entonces Delegación Coyoacán, para la ejecución de trabajos menores en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, para los trabajos consistentes en demolición de una superficie de 58 m^2 de construcción en planta baja, losa, muros que no cuentan con cadenas, puertas y ventanas que no están confinadas y demolición de firme de todo el predio.----------

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 31 de agosto de 2018, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el que se constató trabajos de demolición de una losa de aproximadamente 20 metros cuadrados, el retiro de ventanas y puertas y la acumulación de residuos sólidos de manejo especial.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si para el predio se cuenta con antecedentes de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Aviso, Licencia de Construcción y/o Registro de Manifestación Construcción, Memoria Descriptiva, Proyecto de Protección a Colindancias y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

Al respecto, mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDTDU/3472/2018, de fecha 16 de julio de 2018, informó que después de una búsqueda exhaustiva en los archivos y controles correspondientes por personal adscrito a esa Dirección, se constató únicamente la existencia del escrito de fecha 30 de abril de 2018, a

través del cual con fundamento en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, da aviso de trabajos menores a realizar en el inmueble objeto de denuncia.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición) en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas y sanciones aplicables, sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado.----------

Asimismo, se solicitó a la entonces Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán emitir opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo respecto a los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de denuncia en relación con los inmuebles colindantes, sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado.----------

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 26 de septiembre de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en la fachada del predio objeto de denuncia ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación, al interior se ejecutan trabajos de demolición de la losa del inmueble prexistente de un nivel.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Coyoacán, informar si en sus archivos obra el Registro de Manifestación **RCOD-014-2018**. Al respecto, mediante oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/5226/2018, de fecha 12 de noviembre de 2018, informó que en sus archivos se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción RCOA/014/2018, de fecha 27 de agosto de 2018, en el que se asentó lo siguiente: ------

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Viviendas
RCOA-014-18	259 m^2	56.4 m^2 equivalente 21.77 %	202.6 m^2 equivalente al 78.23 %	120 m^2	2	1

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que el proyecto contempla la construcción de **una vivienda** en **2 niveles** de altura, superficie de área libre de **202.6 m^2** equivalente al 78.23**%** y superficie total de construcción de 120 m^2.-

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente informar si en sus archivos cuenta con Declaratoria y/o Plan de Manejo de Residuos Sólidos para las actividades de construcción en el predio objeto de investigación; al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/014875/2018, de fecha 22 de octubre de 2018, informó que no ha emitido autorización en la materia en torno a las actividades de construcción que se ejecutan en el predio.---------

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicito a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, realizar visita de visita de inspección respecto al manejo y disposición de residuos sólidos generados por las actividades de demolición en el predio objeto de investigación a

efecto de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental derivado de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia.----------

Mediante correo electrónico de fecha 11 de diciembre de 2018, la persona denunciante remitió imágenes del predio objeto de denuncia en donde se observan sellos de clausura de la Alcaldía Coyoacán con número de expediente DGJG/SVR/01734/15 de fecha 29 de octubre de 2018.----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 Privada Jardín número 7, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m^2 de terreno).----------

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató al interior se ejecutan trabajos de demolición de la losa del inmueble prexistente de un nivel. Actualmente, la obra cuenta con sellos de clausura de la Alcaldía Coyoacán.----------

3. Los trabajos de demolición **no cuentan con Licencia de Construcción Especial para Demolición**, por lo que corresponde a la Alcaldía Coyoacán mantener el estado de clausura en tanto no se cumpla con lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán remitió **Registro de Manifestación de Construcción** RCOB/014/2018, para un proyecto de una vivienda en 2 niveles, superficie de área libre de 202.6 m^2 equivalente al 78.23%, superficie total de construcción de 120 m^2.----------

5. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, emitir opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo respecto a los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de denuncia en relación con los inmuebles colindantes.----------

6. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, realizar visita de visita de inspección en el predio objeto de investigación a efecto de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental derivado de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia.----------

Expediente: PAOT-2018-1518-SOT-657

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: ----------

---------- **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, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán (a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcandías de la Ciudad de México), a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, 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/IGP/GBM