



Expediente: PAOT-2019-382-SOT-148

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**24 OCT 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-2019-382-SOT-148, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 24 de enero de 2019, una persona que en augeo 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 la materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades realizadas en Calle 15 número 72, colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 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 de la Ciudad de México y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

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 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, conforme a lo siguiente:

	Superficie del predio m <sup>2</sup>	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m <sup>2</sup>	Viviendas	Niveles
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
H 3/40/MB	168	67.2	40	100.8	60	302.4	1	3



Expediente: PAOT-2019-382-SOT-148

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron inicialmente trabajos de construcción en 2 niveles, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOA/0001/2018, posteriormente un inmueble de 3 niveles concluido y habitado.

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. Al respecto, en fecha 11 de febrero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85388-151PEFE15, de fecha 03 de diciembre de 2015, el cual certifica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), para la construcción de 1 vivienda en 3 niveles, con una superficie máxima de construcción de 291.60 m<sup>2</sup>, en el predio con superficie de 162 m<sup>2</sup>.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción denunciada, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 85388-151PEFE15, de fecha 03 de diciembre de 2015, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Coyoacán.

## 2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron inicialmente trabajos de construcción en 2 niveles, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOA/0001/2018, posteriormente un inmueble de 3 niveles concluido y habitado.

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. Al respecto, en fecha 11 de febrero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018, vigente del 15 de febrero de 2018 al 15 de febrero de 2019, para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 120 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 60 m<sup>2</sup> y una superficie de área libre de 107.94 equivalente al 64.28% de la superficie del predio.

En virtud de lo anterior y efecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, 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/SMLCCUS/JUDTDU/790/2019, de fecha 26 de febrero de 2019, remitió copias simples del Registro Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018, en los mismos términos que del antes referido.



Expediente: PAOT-2019-382-SOT-148

Al respecto, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada ejecutó un nivel adicional a los 2 niveles registrados en la Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018. -----

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 65 y 70 fracción II del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán realizar las acciones necesarias a fin que se realice el pago de los derechos correspondientes por los metros cuadrados de construcción adicional por la diferencia de la obra ejecutada y lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018. -----

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 15 número 72, colonia Espartaco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, esto es, 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron inicialmente trabajos de construcción en 2 niveles, con letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RCOA/0001/2018, posteriormente un inmueble de 3 niveles concluido y habitado. -----
3. La obra denunciada cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018, vigente del 15 de febrero de 2018 al 15 de febrero de 2019, para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 120 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 60 m<sup>2</sup> y una superficie de área libre de 107.94 equivalente al 64.28% de la superficie del predio.-----
4. La construcción denunciada ejecutó un nivel adicional a los 2 niveles registrados en la Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán realizar las acciones necesarias a fin que se realice el pago de los derechos correspondientes por los metros cuadrados de construcción adicional por la diferencia de la obra ejecutada y lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "A", folio RCOA/0001/2018. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2019-382-SOT-148

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.-** Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/IGP/EBP