



Expediente: PAOT-2019-1167-SOT-470

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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-2019-1167-SOT-470, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de marzo 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 las actividades realizadas en calle 2da. Cerrada de Cerro Mercado número 12, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos 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, 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/2/40 MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% de área libre, Densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m2 de terreno), 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 en obra negra de 2 niveles de altura, así como la proyección de un nivel adicional



Expediente: PAOT-2019-1167-SOT-470

a base de marcos de concreto y muros de tabique con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Coyoacán, sin actividades de construcción en el mismo. -----

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 29 de abril de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61527-151HERA17, expedido el 7 de septiembre de 2017, el cual certifica la zonificación H/2/40 MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% de área libre, Densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), para la construcción de 1 vivienda en 2 niveles, con una superficie máxima de construcción de 195.156 m², en el predio con superficie de 162.63 m², conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/2/40 MB	162.63	65.05	40	97.58	60	195.156	1	2
CUZUS 61527-151HERA17	162.63	65.05	40	97.58	60	195.156	1	2

Al respecto, de conformidad con los artículos 5 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial la Ciudad de México y 97 de su Reglamento, en los que se prevé que esta Subprocuraduría cuenta con la facultad de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, como una alternativa para que los responsables de obras, a fin de que se adopten voluntariamente prácticas adecuadas para prevenir, evitar, minimizar o compensar dichos efectos, en fecha 9 de agosto de 2019, la persona propietaria del inmueble denunciado compareció en las instalaciones que ocupa esta Subprocuraduría, y en uso de la voz manifestó lo siguiente:-----

"(...) 1. Soy propietaria del inmueble ubicado en 2da. Cerrada de Cerro Mercado número 12, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, el cual ocupó desde hace 8 años e inicie trabajos de construcción a partir del mes de diciembre de 2018, debido al fraude realizado por el entonces encargado de la obra (carpeta de investigación CI-FBJ/BJ-5-UI-2 S/D/00355/03-2019 EN LA Agencia Investigadora del MP BJ-5), se inició el levantamiento de muros para un tercer nivel. -----

2. Derivado del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción por parte de la Alcaldía Coyoacán, se impusieron sellos de suspensión de actividades en el predio de mi propiedad; por lo que se acudió a ventanilla única en donde se presentaron documentales para el trámite de registro de obra ejecutada, toda vez que ya no se construirá el tercer nivel, por el contrario se demolerá todos los muros del mismo, para quedar en dos niveles. Lo anterior se realizará una vez que se levanten los sellos de Alcaldía. -----

(...)

5. En este acto me doy por enterada que la zonificación de mi inmueble es habitacional, dos niveles máximos de construcción, cuarenta por ciento mínimo de área libre que establece el



Expediente: PAOT-2019-1167-SOT-470

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán; por lo que me comprometo a no construir niveles adicionales a los asignados por la zonificación (...). -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción ejecutada inició la proyección del tercer nivel, toda vez que se constataron marcos de concreto y muros de tabique, por lo que en atención a la facultad de esta Subprocuraduría de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, la persona propietaria del inmueble denunciado se comprometió a respetar la zonificación aplicable y demoler los muros del tercer nivel una vez que se levanten los sellos de suspensión impuestos por Alcaldía. -----

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en obra negra de 2 niveles de altura, así como la proyección de un nivel adicional a base de marcos de concreto y muros de tabique con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Coyoacán, sin actividades de construcción en el mismo. -----

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 29 de abril de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia, mediante el cual manifestó que no cuenta con documental alguna que acredite la legalidad de los trabajos ejecutados. -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios 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/2497/2019, de fecha 31 de mayo de 2019, informó que no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción o algún trámite del mismo para el predio investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán concluir el procedimiento administrativo DGGAJ/SVR/O/128/19, e imponer la medida de seguridad de clausura, así como las sanciones procedentes valorando la demolición de los muros excedentes, de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; **sin respuesta**. -----

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, concluir su procedimiento administrativo e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los muros excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-1167-SOT-470

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios 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 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 2da. Cerrada de Cerro Mercado número 12, colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40 MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% de área libre, Densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m2 de terreno).--

Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61527-151HERA17, expedido el 7 de septiembre de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en obra negra de 2 niveles de altura, así como la proyección de un nivel adicional a base de marcos de concreto y muros de tabique con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Coyoacán, sin actividades de construcción en el mismo. ---
3. En el predio denunciado se inició la proyección del tercer nivel, toda vez que se constataron marcos de concreto y muros de tabique, por lo que en atención a la facultad de esta Subprocuraduría de promover el cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas, la persona propietaria del inmueble denunciado se comprometió a respetar la zonificación aplicable y demoler los muros del tercer nivel una vez que se levanten los sellos de suspensión impuestos por Alcaldía. -----
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 concluir su procedimiento administrativo e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los muros 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, Desarrollo y Servicios 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 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. -----



Expediente: PAOT-2019-1167-SOT-470

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: -----

RESUELVE -----

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 las Direcciones Generales de Gobierno y Asuntos Jurídicos y Obras, Desarrollo y Servicios 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/ICP/EBP