



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 FEB 2016

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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-3228-SOT-1333, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de diciembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Calle Tecuailapan número 47 Bis, Colonia Cuadrante de San Francisco, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de diciembre de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 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 construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

Construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación)

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, al predio investigado le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m2 de terreno). -----





En ese sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán remitió la solicitud del Registro de Manifestación de Construcción número RCOB-111-14, de fecha 08 de diciembre de 2014, al amparo del Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 76318-151PACA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 14 de octubre de 2014, para la **construcción de una vivienda en 2 niveles**. -----

De lo anterior, se tiene lo siguiente: -----

	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie máxima de construcción (cuantificable)	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta
Zonificación aplicable conforme al PDDU Venustiano Carranza (HC 5/30)	301 m ²	180.60 m ² equivalente al 60 %	120.40 m ² equivalente al 40 %	361.20 m ²	-	2
Solicitud de Registro de Obra Ejecutada folio 0048	301.31 m ²	174.54 m ² equivalente al 57.90 %	126.71 m ² equivalente al 42.10 %	348.60 m ²	174.89 m ²	2

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 25 de enero de 2016, se constató un cuerpo constructivo consistente en **5 niveles de altura**, en etapa de acabados. -----

Así las cosas, se registró un proyecto habitacional en 2 niveles de altura, con una superficie de área libre de 126.71 m² equivalente al 42.10 % y una superficie máxima de construcción de 348.60 m², sin embargo, se ejecutó un inmueble de 5 niveles de altura, lo que no se apegó a la zonificación antes mencionada, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

Derivado de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar el procedimiento administrativo solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-750-2016, de fecha 27 de enero de 2016, e informar al respecto, a fin de cumplir con la zonificación aplicable al presente caso, a fin de cumplir con la zonificación aplicable al presente caso y ordenar las medidas y sanciones procedentes, entre las que se encuentra la demolición de los niveles excedentes.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Calle Tecualiapan número 47 Bis, Colonia Cuadrante de San Francisco, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles





Expediente: PAOT-2015-3228-SOT-1333

máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² de terreno). -----

2. La construcción investigada contó con el Registro de Manifestación de Construcción número RCOB-111-14, de fecha de recepción de 08 de noviembre de 2014 y de vencimiento 08 de noviembre de 2016, en el cual se asentó dentro de las características específicas del proyecto, la construcción de una vivienda en 2 niveles de altura y un sótano, realizado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 76318-151PACA14 de fecha 14 de octubre de 2014. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura en etapa de acabados, con un avance de obra del 80%, sin habitar, por lo que rebasa en 3 niveles lo permitido en la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa demarcación.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar el procedimiento administrativo solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-750-2016, de fecha 27 de enero de 2016, e informar al respecto, a fin de cumplir con la zonificación aplicable al presente caso y ordenar las medidas y sanciones procedentes, entre las que se encuentra la demolición de los niveles excedentes. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Coyoacán, instrumentar el procedimiento administrativo de verificación en materia de construcción, solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-749-2016, de fecha 27 de enero de 2016 y ordenar las medidas y sanciones procedentes, entre las que se encuentra la demolición de los niveles excedentes. ----
6. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, aplicar las sanciones procedentes al DRO-1980, responsable de la obra nueva en el predio ubicado en Calle Tecualiapan número 47 Bis, Colonia Cuadrante de San Francisco, Delegación Coyoacán, autorizada mediante el Registro de Manifestación de Construcción RCOB-111-14, por los incumplimientos cometidos al artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a la obligación de dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos aplicables.-----
7. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Calle Tecualiapan número 47 Bis, Colonia Cuadrante de San Francisco, Delegación Coyoacán, con número de cuenta catastral 059-331-80, por lo que, se procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez subsanado el motivo de la misma, en el caso en particular, cuando el inmueble referido cumpla con el número de niveles asignados por la zonificación





Expediente: PAOT-2015-3228-SOT-1333

aplicable; lo anterior, en términos de lo dispuesto en el artículo 90, inciso e), párrafos cuarto y quinto. -----

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 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 la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMIG/MYS/SJG

