

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **31 OCT 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2017-3874-SOT-1613, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de noviembre de 2017, 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: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Calle Norte número 7, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de diciembre de 2017, -----

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, IV Bis, 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, y 90 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, la 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



H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán,-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 18 de diciembre de 2017 y 23 de octubre de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura (el último de reciente construcción), actualmente habitado, sin contar con letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción (ver imagen).-----

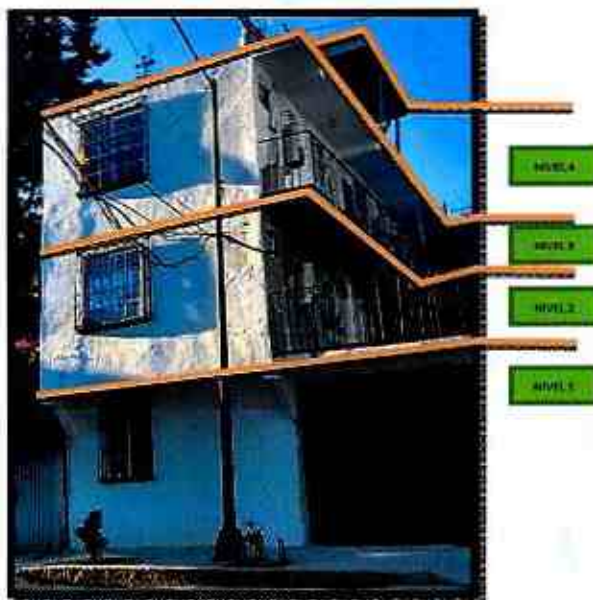


Imagen 1: inmueble de 4 niveles, con recientes trabajos de ampliación de su último nivel

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 23 de octubre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-1378-DEDPOT-805, de fecha 26 de octubre de 2018, 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: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Norte número 7, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052_259_06, se concluye lo siguiente:

- Le aplica la zonificación (...) es H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010.

- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 338 m².
- No 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 de Coyoacán.
- 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 las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.2.
- Cuenta con una superficie de 338 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas, en 2 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 405.6 m², 202.8 m² de superficie máxima de desplante y 135.2 m² mínima de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.
- La ejecución del proyecto constructivo que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Norte número 7, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 052_259_06, rebasa en dos niveles los permitidos por la zonificación (2 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán (...).

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra 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 que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido ese derecho, dando respuesta al requerimiento. -----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura en el predio objeto de denuncia. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno) y no cuenta con Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura. -----

Ahora bien, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras en materia de desarrollo urbano y uso de



suelo, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 18 de diciembre de 2017 y 23 de octubre de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura (el último de reciente construcción), actualmente habitado, sin contar con letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra 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 que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido ese derecho, dando respuesta al requerimiento.-----

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, para el predio objeto de denuncia, al respecto mediante el oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/1394/2018, de fecha 14 de marzo de 2018, 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, al respecto, mediante el oficio DGJG/DG/264/2018, de fecha 12 de marzo de 2018, informó que fue ejecutada la orden de visita de verificación bajo el número de expediente DGJG/SVR/O/386/2017 y que las constancias de esta fueron remitidas a la Unidad de Calificación e Infracción de Obras y Establecimientos Mercantiles, para su substanciación, sin que al momento haya proporcionado mayor información.-----



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 Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/386/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, 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 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 4 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 Norte número 7, Colonia Atlántida, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 18 de diciembre de 2017 y 23 de octubre de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura (el ultimo de reciente construcción),



actualmente habitado, sin contar con letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----
4. 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.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Coyoacán, substanciar el procedimiento administrativo DGJG/SVR/O/386/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, 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.-----
6. 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 4 niveles de altura, 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. -----

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 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: -----

----- **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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REM/G/IGP/MRC/CR/G
