



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 NOV 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-2019-2832-SOT-1132, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de julio de 2019, personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) en Calle Cuadrante de San Francisco número 201, departamento 4, Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de julio de 2019.

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Cuadrante de San Francisco número 107, Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.

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), construcción (demolición y obra nueva) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en 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)

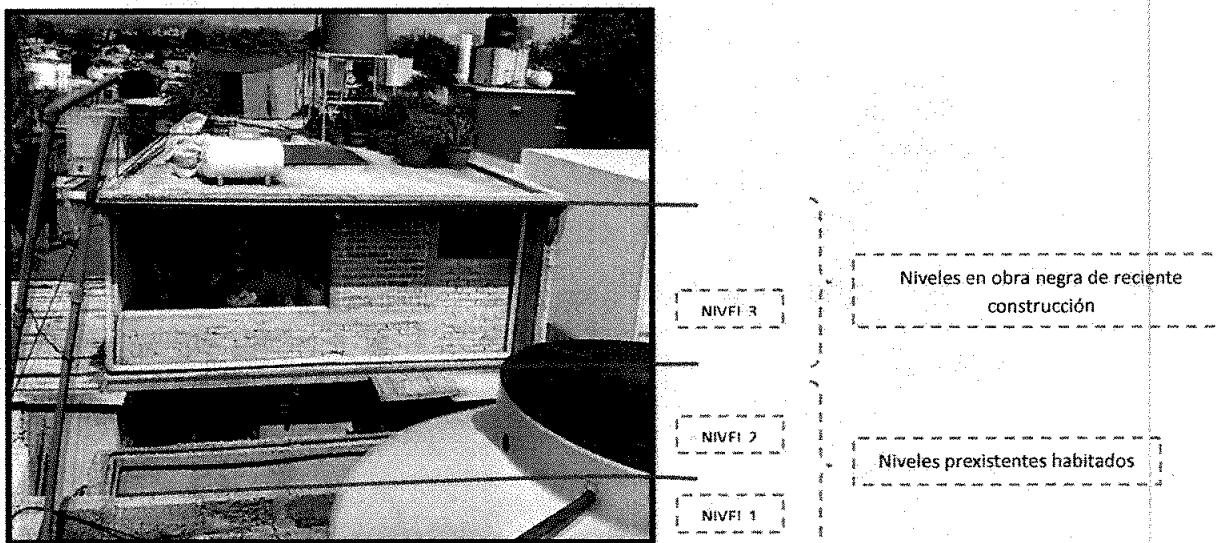
De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Coyoacán.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2832-SOT-1132

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 25 de julio, 19 de agosto, así como 06 y 10 de septiembre, todos de 2019, realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató la existencia de dos cuerpos constructivos, el primero marcado con el número 201 y el segundo de ellos marcado con el número 107.

Sin embargo, a través del reconocimiento de hechos de fecha 19 de agosto de 2019, la persona denunciante en el expediente que nos ocupa, manifestó que el inmueble objeto de denuncia corresponde al cuerpo constructivo marcado con el número 107, en el cual se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles, dos de ellos completamente ejecutados y habitados, los cuales por las características de sus materiales se tratan de niveles preexistentes, y un tercero nivel de reciente construcción en obra negra. No se constató la ejecución de obra ni letrero que ostente datos de identificación de la construcción (Licencia de Construcción Especial en cualquiera de sus modalidades y/o Registro de Manifestación de Construcción).



Imágenes: inmueble conformado por 3 niveles, en el cual se realizó la ampliación constructiva fuera del alineamiento del predio

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-940-DEDPOT-573, de fecha 21 de octubre de 2019, 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 al momento de su emisión se determinó lo siguiente:

"(...) Para el predio localizado en Calle Cuadrante de San Francisco número (...) 107, Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, con cuenta catastral 059_734_03, se concluye lo siguiente:

- Le aplica la zonificación directa H 2/40/MB (Habitacional, dos niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, una vivienda cada 200m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, 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 164 m².



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2832-SOT-1132

- 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 para la Alcaldía Coyoacán.
- Cuenta con una superficie de 164 m², por lo que con la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1, se permite la construcción de una vivienda, en 2 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 196.8 m², en 98.4 m² de superficie máxima de desplante y 65.6 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán.
- Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de tres niveles de altura, por lo que dicho predio excede en 1 (uno) nivel la zonificación primaria, permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Coyoacán (...).

Esta Subprocuraduría, emitió el oficios PAOT-05-300/300-7083-2019, en fecha 28 de agosto de 2019, dirigido al Propietario, Poseedor 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 su 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 que certifique como permitida la construcción de niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (H/2/40/MB) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie máxima de desplante), así como 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 y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 25 de julio, 19 de agosto, así como 06 y 10 de septiembre, todos de 2019, realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2832-SOT-1132

denuncia, se constató que en el predio investigado se localizan dos cuerpos constructivos, el primero marcado con el número 201 y el segundo de ellos marcado con el número 107.

Sin embargo, el inmueble objeto de denuncia corresponde al cuerpo constructivo marcado con el número 107, en el cual se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles, dos de ellos completamente ejecutados y habitados, los cuales por las características de sus materiales se tratan de niveles preexistentes, y un tercero nivel de reciente construcción en obra negra. No se constató la existencia de ejecución de obra ni letrero que ostente datos de identificación de la construcción (Licencia de Construcción Especial en cualquiera de sus modalidades y/o Registro de Manifestación de Construcción).

Cabe mencionar, que mediante acta circunstanciada de fecha 09 de septiembre de 2019, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante en el expediente en el que se actúa, que se realizaría solicitud de verificación en materia de Protección Civil a efecto de determinar riesgos generados por los trabajos denunciados, atendiendo lo previsto en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

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/4416/2019 de fecha 24 de septiembre de 2019, esa Dirección informó que de la búsqueda en sus archivos no se encontró registro alguno relativo con el inmueble localizado en Calle Cuadrante San Francisco número 201 departamento 4 y/o número 207, Colonia Cuadrante San Francisco, Alcaldía Coyoacán.

Asimismo, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición del nivel excedente, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta al requerimiento.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que los trabajos de ampliación constatados por esta subprocuraduría en el cuerpo constructivo localizado en Calle Cuadrante de San Francisco número 107, Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, no cuenta con letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción), por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán, informar si de sus archivos se localiza la emisión para el predio objeto de su denuncia de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, y en su caso, 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 3 niveles de altura, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación y protección civil) en el predio ubicado en Calle Cuadrante de San Francisco número 107, Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2832-SOT-1132

demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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

- Al predio ubicado en Calle Cuadrante de San Francisco número 107, Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón vigente, le corresponde la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, dos niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, una vivienda cada 200 m² de terreno).

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción (ampliación) de 3 niveles de altura.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se identificó un inmueble habitado con tres niveles de altura sobre el nivel medio de banqueta, el último de ellos se encuentra en obra negra.
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie máxima de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, así como considerar la demolición del nivel excedente.
- Los trabajos de ampliación constatados por esta subprocuraduría, no cuenta con letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción), por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Coyoacán, informar si de sus archivos se localiza la emisión para el predio objeto de su denuncia de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción, y en su caso, 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 3 niveles, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
- Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación y protección civil), valorar en la substanciación de su procedimiento de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2832-SOT-1132

considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

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, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a la Gobierno y Asuntos Jurídicos ambas de la Alcaldía Coyoacán y al Instituto de Verificación Administrativa 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANIC/OP/CREG