

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **07 FEB 2018**

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-2017-1288-SOT-559, relacionados con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de mayo 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 materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) por los trabajos que se realizan en Avenida Pacífico número 291 (Torre 2, interior 405), Colonia los Reyes, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos, solicitud de información al área competente 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 y IX 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México 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: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán; asimismo, también le



Expediente: PAOT-2017-1288-SOT-559

aplica la zonificación **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que le otorga la norma sobre vialidad aplicable sobre Avenida Pacifico.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por 2 cuerpos constructivos consistentes en 4 y 5 niveles respectivamente, totalmente concluidos y habitados; es importante señalar que en la segunda torre, se edificó en la azotea un cuerpo constructivo (quinto nivel).-----



Fuente: PAOT: 15/07/2017

Es preciso mencionar que de la consulta realizada a la herramienta electrónica GOOGLE EARTH, se desprende que el inmueble de cuatro niveles existe desde el año 2011, siendo el quinto nivel el único elemento de reciente construcción, tal como se observa en las siguientes capturas (ver imagen 1 y 2).-----



Expediente: PAOT-2017-1288-SOT-559

Asimismo, respecto a la reciente construcción del cuarto, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre); informando que en fecha 19 de septiembre del año en curso, ejecutó la orden de visita de verificación administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2838/2017, remitiendo las constancias derivadas de dicha visita a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, por lo que le corresponde imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como valorar la demolición del nivel excedente de conformidad en los artículos 67 y 248 fracción IX del reglamento de construcciones para la Ciudad de México, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 5 niveles.-----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 2 cuerpos constructivos consistentes en 4 y 5 niveles, respectivamente; asimismo en el último nivel de la segunda torre, se encuentra un cuerpo constructivo (para un total de 5 niveles), el cual muestra características de reciente construcción y de uso habitacional.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DDU/SMLCCUS/JUDMLCA/2030/2017 de fecha 06 de junio de 2017, informó que se localizó Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio OB/2197/2009, Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/29/10 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 09 de noviembre de 2009.-----

Es importante señalar que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/29/10, ampara únicamente la ejecución del inmueble preexistente de 4 niveles.-----

Derivado de lo anterior, esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento, se haya obtenido respuesta. -----



Expediente: PAOT-2017-1288-SOT-559



IMAGEN 1

Fuente: GOOGLE EARTH: Diciembre de 2011



IMAGEN 2

Fuente: GOOGLE EARTH: Noviembre de 2016



Por lo anterior se desprende que la construcción objeto de denuncia al **no contar con Registro de Manifestación de Construcción**, incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición **del nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 Avenida Pacifico número 291, Colonia los Reyes, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/2/40** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán; asimismo, también le aplica la zonificación **HM/4/40** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que le otorga la norma sobre vialidad aplicable sobre Avenida Pacifico.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por 2 torres de 4 y 5 niveles, respectivamente, los cuales se encuentran totalmente habitados y se identificó que el quinto nivel de la segunda torre, se llevó a cabo la construcción de un cuerpo constructivo (para un total de 5 niveles).-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2838/2017, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como valorar la demolición del nivel excedente (quinto) del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RCOB/29/10, para la ejecución de un proyecto constructivo consistente en 4 niveles; por



Expediente: PAOT-2017-1288-SOT-559

tanto, el nivel adicional (quinto) incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición del **nivel excedente** (quinto) 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 Delegación Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 1 nivel excedente, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.-----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación 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.-----

EMG/WPB/SABE

