



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1070-SOT-437

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **06 DIC 2019**

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1070-SOT-437, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 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 denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos de obra que se realizan en los predios ubicados en Calle Ruiseñor números 44 y 46, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de abril de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, 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 vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores 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) y construcción (obra nueva).

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 a los predios investigados les corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200.00 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, en los que se permite el aprovechamiento para lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1070-SOT-437

Predio y superficie	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie de Construcción S.N.M.B.	Viviendas permitidas
Ruiseñor 44 248.00 m ²	3	99.20 m ² (40.00%)	148.80 m ² (60%)	446.40 m ²	1
Ruiseñor 46 267.00 m ²	3	106.80 m ² (40.00%)	160.20 m ² (60%)	480.60 m ²	1

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia dos predios delimitados por tapias, ahora bien, es importante mencionar que **en cada uno de los predios se observó un cuerpo constructivo de 3 niveles con semisótano en obra blanca**, asimismo se observó que personal de la Alcaldía Coyoacán impuso sellos de suspensión bajo el número de expediente DGGAJ/SVR/0/301/19 con fecha 16 de abril de 2019. Durante un último reconocimiento de hechos se observaron dichos inmuebles concluidos con sellos de clausura impuestos el día 3 de julio de 2019, a ambos predios bajo el mismo número de expediente.

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el apoderado legal de la persona moral propietaria de los inmuebles, mediante escrito recibido en esta Entidad el día 6 de mayo de 2019, presentó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales:

- Para el **predio ubicado en Calle Ruiseñor número 44**, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán:
 - Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 14433-15LUMA19D de fecha 26 de marzo de 2019, el cual certifica la zonificación antes descrita;
 - Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/2382/2016, de fecha 14 de octubre de 2016;
 - Manifestación de Construcción tipo "B" folio RCOB/025/2018, con vigencia del 13 de junio de 2018 al 13 de junio de 2020, en la que se registró lo siguiente:

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento
250.00 m ²	150.00 m ² (60%)	100.00 m ² (40 %)	457.46 m ²	3	1	11

- 3 Planos Arquitectónicos.
- Para el **predio ubicado en Calle Ruiseñor número 46**, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán:
 - Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16-15LUMA19D de fecha 26 de marzo de 2019, el cual certifica la zonificación antes descrita;
 - Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/1053/2018, de fecha 28 de mayo de 2018;
 - Registro de Obra Ejecutada folio OB/2809/2018, con fecha de recepción en la Unidad de Atención Ciudadana de la Alcaldía Coyoacán el día 6 de noviembre de 2018;
 - 3 Planos Arquitectónicos de un proyecto consistente en lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1070-SOT-437

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas	Cajones de estacionamiento
249.56 m ²	149.73 m ² (60%)	99.82 m ² (40 %)	456.65 m ²	3	1	11

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó lo siguiente: -----

- Para el **predio ubicado en Calle Ruiseñor número 44**, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, corroboró la existencia de las documentales presentadas por el apoderado legal, las cuales coinciden en todas sus partes. -----
- Para el **predio de Calle Ruiseñor número 46**, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, informó conocimiento que mediante el oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/JUDTU/1353/19 de fecha 22 de marzo de 2019 informó al desarrollador el rechazo del Registro de Obra Ejecutada. -----

Así también refirió que dará vista a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, para que realice visita de verificación en materia de obra a los predios de mérito. -----

Derivado del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente de mérito, respecto a la materia de desarrollo urbano (zonificación), se concluye que los proyectos referentes a: -----

- La obra nueva edificada en el predio ubicado en Calle Ruiseñor número 44, fue registrada para la edificación de 1 vivienda de 3 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 457.46 m², superficie de desplante de 150.00 m² (60%) y 100.00 m² de área libre; -----
- La obra nueva en el predio ubicado en Calle Ruiseñor número 46, consistente en la edificación de 1 vivienda de 3 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 456.65 m², superficie de desplante de 149.73 m² (60%) y 99.82 m² de área libre.-

De la revisión de los planos de ambos proyectos se identificó que el diseño simétrico, la trayectoria de las instalaciones hidrosanitarias, vestibulaciones frente a las escaleras que generan espacios independientes en cada nivel y el número de cajones de estacionamiento (11 para cada uno de los predios), no corresponden a una vivienda unifamiliar, por lo que se presume que los inmuebles edificados corresponden a vivienda plurifamiliar; e incumplen la zonificación aplicable H/3/40/MB que les establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (densidades e intensidades de construcción, número de viviendas y área libre), a fin de hacer cumplir la zonificación H/3/40/MB que les establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1070-SOT-437

En materia de construcción (obra nueva), derivado del análisis realizado a las documentales que obran en el expediente en comento y de constatado en los reconocimientos de hechos, se concluye que **el proyecto que se ejecutó en Calle Ruiseñor número 44, cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B"** folio RCOB/025/2018, para un proyecto de 3 niveles con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 457.46 m², superficie de desplante de 150.00 m² (60%) y 100.00 m² de área libre, la cual se adecua documentalmente a la zonificación H/3/40/MB, que le establece Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en comento.

Por su parte, el proyecto ejecutado en **Calle Ruiseñor número 46, no cuenta con documentación alguna que acredite la legalidad del proyecto** consistente en la edificación de 3 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 456.65 m², superficie de desplante de 149.73 m² (60%) y 99.82 m² de área libre; **toda vez que mediante oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/JUDTU/1353/19 de fecha 22 de marzo de 2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó al desarrollador el rechazo del Registro de Obra Ejecutada.**

Durante los reconocimientos de hechos se **observaron sellos de suspensión** de 16 de abril de 2019, impuestos por la Alcaldía Coyoacán bajo el número de expediente DGGAJ/SVR/0/301/19 en ambos inmuebles; en el último reconocimiento de hechos se observaron **sellos de clausura de fecha 3 de julio de 2019**, bajo el mismo número de expediente; por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, enviar copia certificada de la resolución administrativa que recayó a dicho procedimiento, así como requerir a los propietarios de ambos predios el cumplimiento pleno 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 predio ubicado en **Calle Ruiseñor número 44**, de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, hasta en tanto se cumpla la zonificación H/3/40/MB de conformidad con el Programa en comento.

De igual manera, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble ubicado en **Calle Ruiseñor número 46**, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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. A los predios ubicados en Calle Ruiseñor números 44 y 46, Colonia El Rosedal, Alcaldía Coyoacán, le corresponde H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200.00 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1070-SOT-437

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron dos predios y cada uno con un cuerpo constructivo de 3 niveles con semisótano en etapa de obra blanca, con sellos de suspensión y posteriormente de clausura, bajo el número de expediente DGGAJ/SVR/0/301/19 de fechas 16 de abril y 3 de julio de 2019 respectivamente, impuestos la Alcaldía Coyoacán.
3. La obra nueva ejecutada en **Calle Ruiseñor número 44**, se realizó al amparo de **Manifestación de Construcción Tipo "B"** folio RCOB/025/2018, en la que se registró un proyecto de 3 niveles con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 457.46 m², superficie de desplante de 150.00 m² (60%) y 100.00 m² de área libre, la cual se adecua a la zonificación H/3/40/MB, que le establece Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en comento.

La edificación de obra nueva en **Calle Ruiseñor número 46**, no cuenta con documentación alguna que acredite la legalidad de la construcción; la **Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó al desarrollador del rechazo del Registro de Obra Ejecutada** para el proyecto consistente en la edificación de 3 niveles, superficie de construcción de 456.65 m², superficie de desplante de 149.73 m² (60%) y 99.82 m² de área libre.

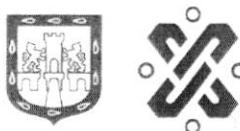
4. Ambas edificaciones tienen diseño simétrico, la trayectoria de las instalaciones hidrosanitarias, vestibulaciones frente a las escaleras que generan espacios independientes en cada nivel y el número de cajones de estacionamiento (11 para cada uno de los predios), no corresponden a una vivienda unifamiliar, por lo que **se presume que los inmuebles edificados corresponden a vivienda plurifamiliar**.

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar **visita de verificación en materia de desarrollo urbano (densidades e intensidades de construcción, número de viviendas y área libre)** a ambos predios, a fin de hacer cumplir la zonificación H/3/40/MB que les establece el Programa Delegacional en comento, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.

En materia de construcción corresponde a dicha Dirección General, enviar a esta Unidad Administrativa copia certificada de la resolución administrativa que recayó a la imposición de sellos de clausura bajo el número de expediente DGGAJ/SVR/0/301/19 en los predios objetos de denuncia; así como requerir a los propietarios de ambos predios el cumplimiento pleno del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, considerar ante una solicitud del desarrollador del predio ubicado en **Calle Ruiseñor número 44**, de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, hasta en tanto se cumpla la zonificación H/3/40/MB de conformidad con el Programa en comento.

Considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble ubicado en **Calle Ruiseñor número 46**, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1070-SOT-437

Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

En ambos caso, enviar a esta Entidad el resultado de su actuación.

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.

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 la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Coyoacán.

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/IGP/JEGG