



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 2017**

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 VI, 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-2017-141-SOT-59, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de enero 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Ojiltlán número 60 (Mz 29 Lt 40), Colonia Residencial Cafetales, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de enero de 2017.-

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el 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: -----



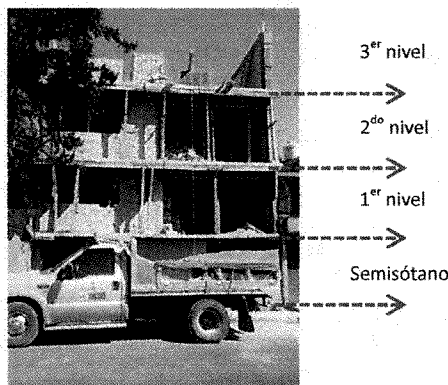


1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Con la finalidad de identificar el predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se identificó que el predio objeto de denuncia se ubica en la Calle Ojiltán Manzana 29, Lote 40, Colonia Cafetales, Delegación Coyoacán, con cuenta catastral 160_857_39.-----

Ahora bien, a efecto de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de agosto de 2010, de la que se desprende que le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno (H 2/40 B).-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en el predio objeto de investigación, se realizan trabajos de construcción (obra nueva) conformada por un semisótano, 2 niveles y preparación para un **tercer nivel**, sin exhibir letrero con datos de la obra, presuntamente desplantado en la totalidad del predio, como se muestra en la siguiente imagen:-----



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos del 23 de enero de 2017

Aunado a lo anterior, a efecto de determinar la zonificación aplicable al predio investigado, se realizó Opinión Técnica, 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 concluyó lo siguiente: -----





"(...)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Coyoacán; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio objeto de la presente es Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 m² de terreno.
- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la literal B en donde se permite **una vivienda cada 100 m²** de la superficie total del terreno y 40% área libre).
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 159 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 190.8 m², con un desplante de 95.4 m², 63.6 m² de área libre y una altura de 2 niveles, esto de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán.
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción de un inmueble de 2 niveles y preparación para un tercer nivel y se desplanta en la totalidad del predio.
- En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en 1 nivel la zonificación permitida y no cuenta con área libre (...).-----

En relación con lo anterior, el predio de análisis tiene una superficie del predio de 159 m² y la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
(H 2/40 B)	159 m ²	2	2	95.4 m ²	190.8 m ² (s.n.b.)	63.6 m ² (40%)

En ese sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la ejecución de un inmueble de 2 niveles y semisótano y la preparación para un nivel





adicional, por lo que esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades de construcción y porcentaje de área libre), en el predio objeto de denuncia.-----

Al respecto, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra. En ese sentido, quien se ostentó como presunto representante legal del propietario del predio objeto de denuncia, presentó escrito mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexo copia simple del **Aviso de Obras que no requieren manifestación de construcción en términos del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en el que se especifica la ejecución de trabajos consistentes en la limpieza y nivelación del terreno.**-----

En razón de lo anterior, en tiempo y forma, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas cautelares aplicables, en razón de los incumplimientos observados por esta Entidad. Al respecto mediante oficio INVEADF/DVMAC/1604/2017, de fecha 24 de febrero de 2017, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que procedió a ejecutar la orden de visita de verificación en materia de desarrollo urbano con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3544/2016, por lo que le corresponde concluir dicho procedimiento, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, y en su caso imponer como sanción la clausura, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales de desarrollo urbano aplicables.-----

Por otra parte, en materia de construcción, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que **no se encontró ningún registro de Licencia de Construcción Especial ni Manifestación de Construcción**, para el predio objeto de investigación, sin embargo se advirtió la existencia del oficio DDU/SMGCCUS/5665/2016, de fecha 23 de diciembre de 2016, en el que se atiende escrito por el cual se da aviso de trabajos menores en el domicilio de interés, consistentes en limpieza y nivelación del terreno.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el proyecto en ejecución se realiza sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y excede la zonificación aplicable, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta por parte de esa Dirección General.-----

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 Calle Ojitlán número 60 (Mz 29 Lt40), Colonia Residencial Cafetales, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno (H/2/40/B).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble conformado por un semisótano, 2 niveles ejecutados y la preparación para el tercer nivel, desplantado en la totalidad del predio, sin contar con letrero con datos de la obra.-----
3. La obra en ejecución excede en 1 nivel el número de niveles permitidos, no cuenta con área libre; la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/3544/2016, por lo que le corresponde substanciarlo, e imponer medidas cautelares y sanciones aplicables.---
4. La obra ejecutada en el predio objeto de denuncia no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Coyoacán, iniciar procedimiento en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Ojitlán número 60 (Mz 29 Lt 40), Colonia Residencial Cafetales, Delegación Coyoacán, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 47 y 53 fracción I inciso b), del Reglamento de Construcciones de 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.-----

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno en Coyoacán y a l Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-141-SOT-59

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 del Distrito Federal.-----

EMG/IGP/GBM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 6 de 6