



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4579-SOT-1683

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 SEP 2022

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-2019-4579-SOT-1683, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre 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, ejerció 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 (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Londres número 221, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de noviembre de 2019. -----

Es importante señalar que de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, 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 denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4579-SOT-1683

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y conservación patrimonial, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 conservación patrimonial.

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 desprende que al predio ubicado en Calle Londres número 221, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación HU/9/40 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 500 m² de terreno). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató un inmueble de dos niveles de altura, cuenta con letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCOB/041/2018 PTB/008/2019/04, al interior se realizan intervenciones en la parte posterior del inmueble, consistentes en la demolición parcial, además se observan materiales de construcción (block, arena, grava y malla electro soldada).-----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Poseedor, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten la legalidad de las intervenciones. Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, mediante correo de fecha 22 de enero de 2020, proporcionó como pruebas, los siguientes documentos en copia simple: -----

- Escrito libre de fecha 22 de enero de 2020, suscrito por quien se ostenta como propietario.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37299-151MEFE18. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2917/2018, de fecha 13 de julio de 2018, el cual contiene dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para la revalidación de vigencia del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2086/2017, para el proyecto de demolición parcial de 18.42 m² y el proyecto de ampliación y modificación de una vivienda en 2 niveles, una superficie de restitución de 23.31 m², ampliación de 91.58 m² en la planta baja y planta alta, para una superficie total de construcción con la ampliación de 291.96 m². -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2086/2017, de fecha 14 de julio de 2017, el cual contiene dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de demolición parcial de 18.42 m² y el proyecto de ampliación y modificación de una vivienda en 2 niveles, una superficie de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4579-SOT-1683

restitución de 23.31 m², ampliación de 91.58 m² en la planta baja y planta alta, para una superficie total de construcción con la ampliación de 291.96 m². -----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informo que el inmueble se localiza en Área de Conservación Patrimonial, está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, y cuenta con los siguientes antecedentes: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2917/2018, de fecha 13 de julio de 2018, el cual concuerda con el aportado por el interesado. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2086/2017, de fecha 14 de julio de 2017, el cual concuerda con el aportado por el interesado. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2060/2016, de fecha 27 de julio de 2016, el cual contiene dictamen técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial para demolición parcial de 18.42 m² y el proyecto de ampliación y modificación de una vivienda en 2 niveles, una superficie de restitución de 23.31 m², ampliación de 91.58 m² en la planta baja y planta alta, para una superficie total de construcción con la ampliación de 291.96 m². -----

No obstante lo anterior, de la información proporcionada por la Secretaría se desprende que la opinión técnica más reciente con la que cuenta es la emitida mediante el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2917/2018 de fecha 13 de julio de 2018, documento que tiene vigencia de un año, es decir, del 13 de julio de 2018 al 13 de julio de 2019, siendo que se constató que las actividades de intervención se ejecutaban en el año 2020, es decir, no contaban con opinión técnica vigente que autorizara dichos trabajos. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 17 de febrero de 2020 ejecutó visita de verificación en el inmueble y que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

Cabe señalar que durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles, en el que no se observa que sea sujeto a intervenciones, no obstante en la fachada se encuentran colocados sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente ilegible y número de folio 1449. -----

En conclusión, las intervenciones realizadas en el predio denunciado no contaron con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por lo que contraviene lo establecido en la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mantener el estado de clausura impuesto hasta en tanto se cumpla con las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano y remitir copia de la resolución que al efecto se haya emitido. -----



2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva).

En materia de construcción (demolición y obra nueva), durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, diligencia durante la cual se levantó la respectiva acta circunstanciada, se constató un inmueble de dos niveles de altura, cuenta con letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCOB/041/2018 PTB/008/2019/04, al interior se realizan actividades de construcción en la parte posterior del inmueble, consistentes en la demolición parcial, además se observan materiales de construcción (block, arena, grava y malla electro soldada). -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Poseedor, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presentar pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, mediante correo de fecha 22 de enero de 2020, proporcionó como pruebas, los siguientes documentos: -----

- Escrito libre de fecha 22 de enero de 2020, suscrito por quien se ostenta como propietario.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RCOB/41/18, para la ampliación de 91.58 m².-----
- Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio OB/1535/19, de fecha 29 de julio de 2019, para la apertura de un segundo cajón de estacionamiento y construcción del segundo nivel en la parte trasera de la casa. -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio OB/2475/2016, de fecha 27 de octubre de 2016.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37299-151MEFE18. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----

En este sentido a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informó que para el predio de interés no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, por lo que desconoció contar con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RCOB/41/18 y la Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RCOB/41/18, ofrecidos por el responsable de los hechos denunciados. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de interés, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda, sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, los trabajos de obra ejecutados en el predio no contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por lo anterior corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, por cuanto hace a que las actividades de construcción cuenten con Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción. -----

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. Al predio ubicado en Calle Londres número 221, Colonia Del Carmen, Alcaldía Coyoacán, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia Del Carmen" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le corresponde la zonificación HU/9/40 (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 40% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 500 m2 de terreno).-----

Adicionalmente, se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, constató un inmueble de dos niveles de altura, cuenta con letrero con información de Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RCOB/041/2018 PTB/008/2019/04, al interior se realizan actividades de construcción en la parte posterior del inmueble, consistentes en la demolición parcial, además se observan materiales de construcción (block, arena, grava y malla electro soldada).-----

Durante un posterior reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles, en el que no se observa que sea sujeto a intervenciones, no obstante en la fachada se encuentran colocados sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México con número de expediente ilegible y número de folio 1449. -----

3. El predio investigado, no cuenta con Dictamen Técnico vigente emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que autorice las intervenciones realizadas al inmueble. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mantener el estado de clausura impuesto hasta en tanto se cumpla con las disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano y remitir copia de la resolución que al efecto se haya emitido. -----
5. El predio investigado no cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición ni Registro de Manifestación de Construcción que ampare los trabajos de construcción realizados. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán instrumentar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, por cuanto hace a que las actividades de construcción cuenten con Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4579-SOT-1683

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 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WBB/PRVE