

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 AGO 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 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-2017-625-SOT-258, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 09 de marzo 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 de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Delegación Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de marzo de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, 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 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 (obra nueva) como son: Programa Parcial de Desarrollo Delegacional "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación; **Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre, una vivienda a cada 500 m²**; adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 referente de áreas de conservación patrimonial y se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia y dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Delegacional "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán. -----



De la consulta referida en el párrafo anterior, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **17074-151CAJO16**, de fecha de expedición 23 de marzo de 2016, que le asigna la zonificación descrita en el párrafo anterior, superficie de la unidad privativa **370.00 m²**, superficie construida de la unidad privativa **562.00 m²**.-----

Por otro lado, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1100/2017 de fecha 20 de abril 2017, informó que el predio objeto de investigación se localiza en **Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos, Perímetro Único**, de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán", por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4; asimismo, no es monumento histórico, no está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes, no es Considerado de valor urbano arquitectónico por dicha Secretaría, ni colindante con alguno de estos; así también, informa que dentro de los archivos de esa Dirección, **no se localizaron antecedentes de solicitud para llevar a cabo intervenciones en el predio objeto de denuncia**.-----

Al respecto, el Instituto Nacional de Antropología informó que el inmueble de referencia, no se encuentra catalogado en virtud de que no está considerado como monumento histórico, no es colindante a monumento histórico, sin embargo **se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán**, por lo que está sujeto a la jurisdicción y competencia de éste Instituto; asimismo, **emitió autorización número 052/17 del 3 de febrero de 2017, para realizar obra menor consistente en retiro y sustitución de aplanados, pisos, colocación de herrería, aplanado fino, aplicación de pintura, modificación en proporción y ubicación de ventanas en fachada**.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de un inmueble preexistente de 2 niveles, al cual se le realizan trabajos de intervención, dichas actividades se encuentran en etapa de acabados, consistente en la aplicación de pintura en la fachada; desde el acceso se observó al interior material de construcción y trabajadores (Ver imágenes 2 y 3).-----



Imagen 1 y 2. Vista de la fachada del inmueble.
(Fuente PAOT marzo de 2017).

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la revisión en Google Maps, identificando imágenes del año **2008 al 2015**, en las que se observa que en el predio objeto de investigación se encuentra

Expediente: PAOT-2017-625-SOT-258

edificado un inmueble de 2 niveles con características de uso de suelo habitacional plurifamiliar, observando que su fachada cuenta con un total de 6 ventanas y 3 accesos (ver imagen 3). -----

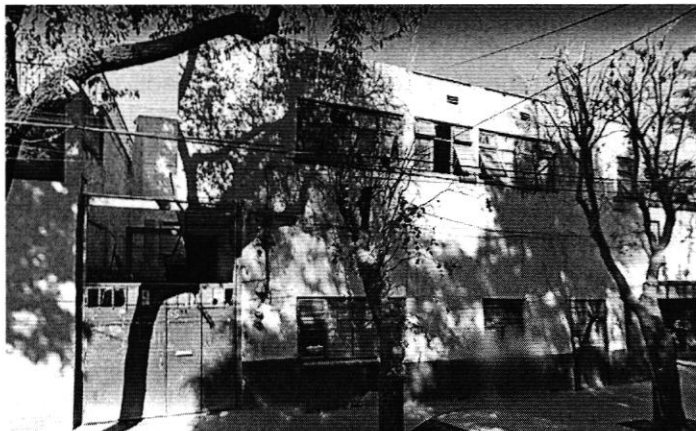


Imagen 3. Vista del inmueble objeto de investigación (Fuente Google Maps enero de 2017).

Del análisis, de lo observado durante el reconocimiento de hechos referido y la revisión antes descrita, se concluye que los trabajos de construcción realizados al inmueble objeto de investigación corresponden a modificación y ampliación, toda vez que se amplió el tamaño y se cambió el diseño de las ventanas, actualmente cuenta con 10 ventanas el cambio total de la fachada. -----

Las intervenciones que se realizan en el inmueble objeto de investigación, cuenta con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para realizar trabajos de obra menor, pero no con dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en fecha 10 de mayo de 2017, realizó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, expediente INVEADF/OV/DUYUS/1215/2017, las constancias derivadas de dicha diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos para su legal calificación. -

Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforma a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0834/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables.-----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, encargado y/o director responsable de obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto, quien se ostentó como representante de los copropietarios del predio, mediante escrito de fecha 31 de enero de 2017, realizaron diversas manifestaciones y presentaron, entre otras, copias de las siguientes documentales: -----

- Autorización número 052/17, de fecha 3 de febrero de 2017, para proyecto de obra menor, por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Expediente: PAOT-2017-625-SOT-258

- Oficio número DDU/SMLCCUS/4429/2016, de fecha 06 de octubre de 2016, por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/2635/2016, de fecha de expedición 01 de noviembre de 2016. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17074-151CAJO16, de fecha 23 de marzo de 2016. -----
- Reporte fotográfico del inmueble objeto de investigación.-----

Al respecto, esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio objeto de denuncia; quien, informó que mediante oficios DDU/1747/2016 y DDU/4429/2016, de fechas 25 de abril y 06 de octubre de 2016, se atendieron escritos, a través de los cuales se dio aviso de diversos trabajos; mismos que se apegan a lo señalado en el artículo 62 fracción II, III, IV, XI del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y **se señaló que en el artículo en cita no permite demoliciones ni ampliaciones a las edificaciones.** -----

En el predio objeto de investigación, se llevaron a cabo trabajos de remodelación y modificación de la fachada del inmueble, consistente en la demolición de muros para la modificación y ampliación de las ventanas de la fachada, dichas intervenciones no se encuentran dentro de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad, por lo que incumple lo establecido en dicho Reglamento. -----

Así también, esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción; al respecto, la Dirección de Gobierno adscrita a dicha Dirección General, informó que ejecutó visita de verificación con número de expediente DGJG/SVR/O/335/16, a la cual recayó resolución administrativa, en la que se impuso suspensión temporal de los trabajos de demolición y/o constructivos que se desarrollan en el inmueble; sin que personal adscrito a esta Subprocuraduría haya constatado dicha medida cautelar. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 Fernández Leal número 55, Colonia La Concepción, Delegación Coyoacán; de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximos de altura, 35% mínimo de área libre, una vivienda a cada 500 m²**; adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 referente de áreas de conservación patrimonial y se localiza dentro del perímetro de la Zona de Monumentos Históricos de la Delegación Coyoacán, cualquier intervención requiere de autorización por parte del Instituto Nacional de



Expediente: PAOT-2017-625-SOT-258

Antropología e Historia y dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **17074-151CAJO16**, de fecha de expedición 23 de marzo de 2016, que le asigna la zonificación descrita en el párrafo anterior, superficie de la unidad privativa **370.00 m²**, superficie construida de la unidad privativa **562.00 m²**.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción (modificación y remodelación) de un inmueble preexistente de 2 niveles. -----
3. Las intervenciones que se realizan en el inmueble objeto de investigación, cuenta con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, pero **no con dictamen técnico** por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que incumple con la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/0834/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. -----
5. Los trabajos realizados en el inmueble objeto de denuncia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Coyoacán, por lo que incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 persona denunciante, así como a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán. -----



Expediente: PAOT-2017-625-SOT-258

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.-----



REMG/IGP/IHG

