



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 SEP 2024

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, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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-2021-5725-SOT-1217 y acumulado PAOT-2023-5894-SOT-1642, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de noviembre de 2021 y 14 de septiembre de 2023, dos 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), construcción (excavación y obra nueva) y protección civil (riesgo), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio de Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdo de fecha 18 de noviembre de 2021 y 27 de septiembre de 2023.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59 y 85 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: número de niveles), construcción (excavación y obra nueva) y protección civil (riesgo), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Integral de Riesgo y Protección Civil y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada Ley son de orden público e interés general y social, que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la misma Ley.

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades, los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México, en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley.

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir los certificados en materia de usos de suelo.

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

En todo caso, de conformidad con el artículo 89 de la Ley en cita, los certificados, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Coyoacán, al predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio de Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, le aplica la zonificación **HU/9/30** (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, 9 metros máximos de altura, 30% mínimo de área libre).

SEGURO DE LA
PROPIEDAD

GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI
CiudadMX

Fecha: 27/8/2023 12:12:25 PM

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral			
Dirección			
Calle y Número:	MIGUEL ÁNGEL DE QUEVEDO 320		
Colonia:	STA CATARINA		
Código Postal:	14010		
Superficie del Predio:	820 m ²		
AVISO DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN NO PRACTICA EFEKTOS JURÍDICOS. La concesión de información en línea no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.			
Zonificación			
Uso del Suelo:	Residencial	Altura:	9
		% Área Cubierta	30
		M2 máximos Permitidos	300
		Demanda de Construcción (Máxima e Inmobiliaria)	0
		Superficie Máxima de Construcción (Máxima e Inmobiliaria)	0
		Número de Viviendas Permitidas	0

Aunado a lo anterior, se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, se localiza dentro de la Zona de Monumentos Históricos por lo que deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que inicialmente se constató una obra en proceso, la cual de la última diligencia realizada está constituida de un inmueble de 3 niveles con marcos metálicos en etapa de acabados, cabe mencionar que se encontraba



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

desocupado, asimismo sobre la entrada del estacionamiento se localizaba una lona con la leyenda "OBRA NUEVA OFICINAS Y COMERCIO".-----

Al respecto personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-4223-2021 dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra en ejecución.-----

En ese sentido, una persona que se ostentó como copropietario y representante legal, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó diversas documentales, entre otras, las siguientes:-----

- *Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 10081-151CUED21D, de fecha 26 de febrero de 2021, para el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, con una superficie del predio de 820.77 m², zonificación HU/9/30 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, 9 metros máximos de altura, 30% mínimo de área libre).*-----
- *Copia simple del Dictamen Técnico para demolición total y obra nueva en A.C.P., folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3723/2019, de fecha 06 de septiembre de 2019, en sentido favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial para llevar a cabo la demolición total de una superficie construida de 614.11 m² en 2 niveles (P.B. + 1 Nivel), (incluye azotea), y 232.99 m² de firmes y pavimento en superficies descubiertas, y el proyecto de construcción de obra nueva para un edificio de oficinas y comercios en 3 niveles (3 sótanos, P.B. + 2 niveles), con una altura de 8.52 metros al piso terminado de la azotea y 9.00 metros al pretel de la fachada sobre el nivel de banqueta, con una superficie de construcción para oficinas y comercios de 1,677.92 m², y una superficie bajo el nivel de banqueta de 1,010.09 m² para proporcionar 38 cajones de estacionamiento.*-----
- *Copia simple de la Autorización 011/20, de fecha 14 de enero de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, tipo de proyecto "OBRA MAYOR", en el cual se autoriza la realización de la obra consistente en la construcción de un edificio para uso de oficinas en 2° y 3° nivel, 4 locales comerciales conformados por sótano 2 con una superficie de 372.03 m²; sótano 1 con una superficie de 1,638.06 m²; planta baja con una superficie de 537.63 m²; segundo nivel con una superficie de 541.41 m²; tercer nivel con una superficie de 551.01 m²; azotea con una superficie de 47.87 m² y una altura máxima de 9.00 metros.*-----
- *Copia simple de Dictamen Técnico para modificación al proyecto aprobado en A.C.P., folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1171/2021, de fecha 07 de julio de 2021, el cual se basa en el cambio del acceso al edificio y el ajuste en la distribución de sótanos, por lo que se considera procedente el proyecto de modificación a proyecto aprobado.*-----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente de mérito, se identificó que la edificación cuenta con una altura de 9.05 m en 3 niveles de altura, y adicionalmente cuenta con un volumen constructivo remetido, el cual tiene una altura de 4.30 m respecto al nivel de piso terminado de la azotea, el cual corresponde al cubo de tinacos, por lo que dicho volumen no cuantifica, contando entonces la edificación con una altura de 9.05 m cuantificables.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

En ese sentido, al predio objeto de investigación le aplica la Norma Particular de Ordenación para Alturas, la cual sólo permite la instalación de tinacos por encima del nivel máximo permitido (9.00m), el inmueble existente en el predio de interés al contar con 9.05 m excede el 0.05m (5 cms) la altura máxima permitida.-

En conclusión, el predio objeto de investigación se localiza dentro del polígono en Área de Conservación Patrimonial y dentro de la Zona de Monumentos Históricos, por lo que para ello se contó con Dictamen Técnico para demolición total y obra nueva en A.C.P., folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3723/2019, de fecha 06 de septiembre de 2019, en sentido favorable en materia estrictamente en conservación patrimonial, Dictamen Técnico para modificación al proyecto aprobado en A.C.P., folio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1171/2021, de fecha 07 de julio de 2021 y Autorización 011/20, de fecha 14 de enero de 2020, emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, tipo de proyecto "OBRA MAYOR", asimismo se tiene que la edificación cuenta con una altura de 9.05 m, lo cual excede 0.05 cm, aunado a que cuenta con un volumen adicional para la instalación de tinacos con una altura de 4.30 m, y toda vez que es susceptible a la Norma Particular de Ordenación para Alturas, este volumen no es cuantificable, asimismo el uso de suelo destinado para la edificación es para oficinas y/o comercio, uso de suelo que se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----

2.- En materia de construcción (excavación y obra nueva) y protección civil (riesgo)

Al respecto, el artículo 25 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México), dispone que la Administración expedirá, a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición.-----

En ese sentido, los artículos 22 y 24 del citado ordenamiento, establecen que la Administración asignará para cada predio que tenga frente a la vía pública, un sólo número oficial y determinará, con base en los planos aprobados, el alineamiento o traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública, el cual contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.-----

Por otra parte, el artículo 61 del Reglamento en cita, dispone que, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial.-----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento mencionado en el párrafo anterior, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción.-----

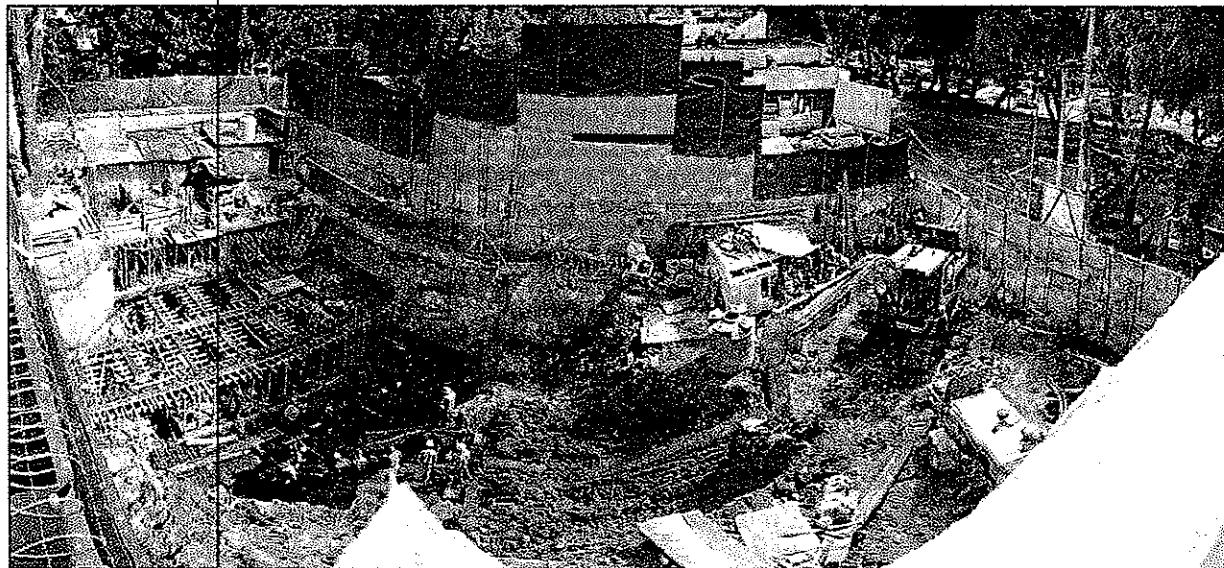


**EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642**

Por su parte el artículo 57 fracción IV y V del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que se requiere Licencia de Construcción Especial para llevar a cabo demoliciones y Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro. Por último señala que la licencia de construcción especial señalada en la fracción V, no será exigida cuando la excavación constituya una etapa de la edificación contenida en el registro de manifestación de construcción tipo B o C.-----

En ese sentido, el artículo 236 de dicho Reglamento, establece que con la solicitud de licencia de construcción especial para demolición considerada en el Título Cuarto de ese Reglamento, se debe presentar el programa en el que se indicará el orden en que se realizará cada una de las etapas de los trabajos, el volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación. En caso de prever el uso de explosivos, el programa señalara con toda precisión el o los días y la hora o las horas que se realizarán las explosiones, que están sujetas a la aprobación de la Delegación (ahora Alcaldía).-----

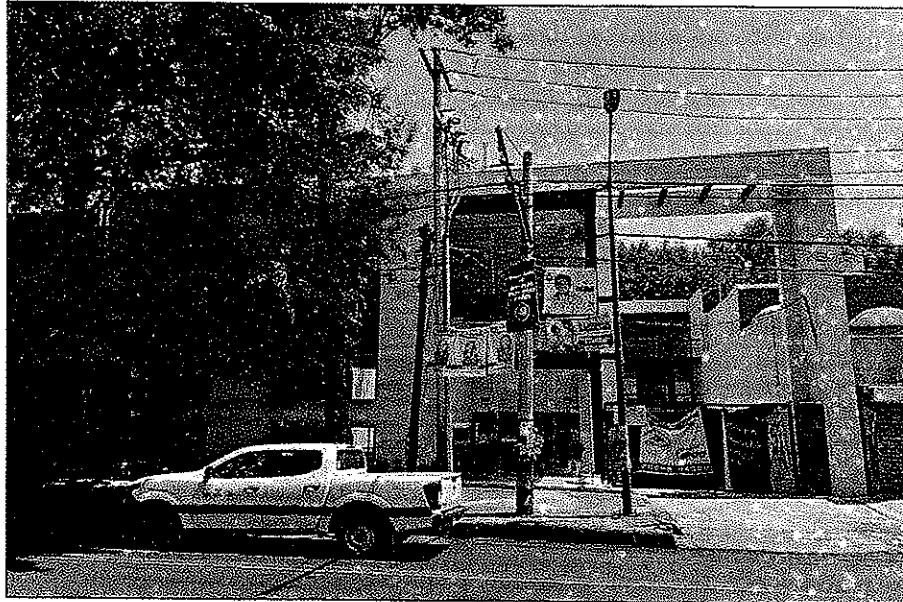
Al respecto, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, inicialmente se observó un predio delimitado por tapias, sobre los cuales se localizaba una lona con la leyenda "Demolición total, Licencia de Construcción Especial para Demolición No. LE/010/2020/04; OBRA NUEVA, OFICINAS Y COMERCIO, Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva RCOB/0001/2021; en el interior del predio objeto e investigación, se observaron trabajos de construcción consistente en el armado y cimbrado de zapatas, columnas, trabes y losas de entrepisos que corresponden al sótano hasta nivel de banqueta y a su vez excavación y movimientos de tierra con maquinaria pesada (retroexcavadora); bajo el nivel de banqueta se constataron la construcción de muros perimetrales y sobresale el sistema de anclaje de cimentación ya montadas sobre los muros colindantes, posteriormente de la última diligencia, se constató un cuerpo constructivo con marcos metálicos en etapa de acabados, cabe mencionar que se encuentra desocupado, asimismo sobre la entrada del estacionamiento se localizaba una lona con la leyenda "OBRA NUEVA OFICINAS Y COMERCIO", como se muestra a continuación: -----



Fuente: PAOT



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642



Fuente: PAOT

Por su parte, quien se ostentó como copropietario y representante legal, presentó ante esta Procuraduría, copia simple de las siguientes documentales:

- *Copia simple de la expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio OB/0736/2020, de fecha 09 de octubre de 2020, para el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán.*
- *Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio RCOB/0001/2021, de fecha 20 de enero de 2021, para la construcción de oficinas y comercio, en una superficie del predio de 800.16 m², superficie máxima de construcción 2,910.17 m², superficie de desplante de 558.50 m² correspondiente al 69.80%, superficie de área libre 241.66 m² correspondiente al 30.20%, en 3 niveles con una altura máxima de 9.00 m, una superficie sobre nivel de banqueta de 1,680.10 m² y 2 sótanos con una superficie bajo nivel de banqueta de 1,230.07 m².*
- *Copia simple de la Carta de entrega del estudio de riesgo para obra a construir, presentado ante la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, con sello de recepción en fecha 06 de octubre de 2021.*
- *Copia simple de respuesta a solicitud de autorización de Estudio de Riesgo de Obra, emitido por la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, oficio SGIRPC/DGAR/2976/2021, de fecha 12 de octubre de 2021, el cual refiere que derivado de la publicación de la Reforma de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, número 546 Bis, el día 2 de marzo de 2021, los Estudios de Riesgo de Obra fueron derogados, por lo que deberá realizar su trámite ante la alcaldía correspondiente.*



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

- *Copia simple del escrito presentado ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Unidad de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, emitido por parte del Director Responsable de Obra con acuse de recibido por parte de la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán en fecha 05 de octubre de 2021, de la Obra ubicada en Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, en el que se describe lo siguiente:*

- *Que de acuerdo al estudio de mecánica de suelos, los trabajos de contención perimetral del proyecto, se realizaran a base de un sistema de anclaje que forma parte de la protección a colindancias, reaccionando contra el propio muro de contención de los sótanos.*
- *A la fecha, se tiene un avance aproximado del 40% del total del predio excavado, con un primer tramo de muro perimetral a un nivel de -5.00 m bajo el nivel de banqueta, reaccionando contra el terreno por medio del sistema de anclas y se está construyendo el segundo nivel del muro y anclaje.*

En virtud de lo anterior, en tiempo y forma, está Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso de no contar con ningún antecedente, instrumentar procedimiento de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponda.

En respuesta, la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, informó que de una búsqueda exhaustiva, minuciosa y razonable en la base de datos, archivos y controles correspondientes, constató la existencia de los antecedentes de las documentales siguientes:

- Licencia de Construcción Especial para Demolición con número LE/010/2020/04, folio OB/1036/2020, para el predio ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio RCOB/0001/2021, con vigencia del 28 de enero de 2021 al 28 de enero de 2024, para la construcción de oficinas y comercio, en una superficie del predio de 800.16 m², superficie máxima de construcción 2,910.17 m², superficie de desplante de 558.50 m² correspondiente al 69.80%, superficie de área libre 241.66 m² correspondiente al 30.20%, en 3 niveles con una altura máxima de 9.00 m, una superficie sobre nivel de banqueta de 1,680.10 m² y 2 sótanos con una superficie bajo nivel de banqueta de 1,230.07 m² (no cuantificable).
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 15027-151CEOS20D, de fecha de expedición 13 de marzo de 2020, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio OB/0736/2020 de fecha 09 de octubre de 2020, para el predio ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

Ahora bien, de las documentales que integran el expediente de mérito, se tiene que en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 1,680.33 m², en 560.14 m² de superficie de desplante, 240.02 m² de área libre en 3 niveles ó 9 metros máximos de altura, considerando para ello una altura de entrepiso de 2.30 m de conformidad con la altura mínima establecida en la Norma Técnica complementaria para el proyecto arquitectónico o bien una superficie máxima de construcción de 1,120.22 m² en 560.14 m² de superficie de desplante, 240.02 m² de área libre en 2 niveles considerando para ello 4.50 m de altura de entrepiso correspondiente a los 9 metros máximos de altura de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Coyoacán vigente.

En conclusión, se tiene que en el predio ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, se edificó una obra nueva consistente en oficinas y comercio en 3 niveles, en un predio de 800.16 m², superficie máxima de construcción 2,910.17 m², superficie de desplante de 558.50 m² correspondiente al 69.80%, superficie de área libre 241.66 m² correspondiente al 30.20%, en 3 niveles con una altura máxima de 9.00 m, una superficie sobre nivel de banqueta de 1,680.10 m² y 2 sótanos con una superficie bajo nivel de banqueta de 1,230.07 m² (no cuantificable), lo cual se realizó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción folio RCOB/0001/2021 y las densidades e intensidades se apegan a la zonificación **HU/9/30**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15027-151CEOS20D.

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir a esta Entidad copia certificada de la autorización de uso y ocupación para el edificio de investigación, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Finalmente, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, a efecto de constatar el estado físico de la construcción denunciada, en relación con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 520, Colonia Barrio Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, le aplica la



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

zonificación **HU/9/30** (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Comercio, 9 metros máximos de altura, 30% mínimo de área libre).-----

2. El predio objeto de investigación se localiza dentro del polígono en **Área de Conservación Patrimonial y dentro de la Zona de Monumentos Históricos**, por lo que para ello se contó con Dictamen Técnico para demolición total y obra nueva en A.C.P., Dictamen Técnico para modificación al proyecto aprobado en A.C.P., y Autorización emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, tipo de proyecto "OBRA MAYOR".-----
3. La edificación cuenta con una altura de 9.05 m, lo cual excede 0.05 cm, aunado a que cuenta con un volumen adicional para la instalación de tinacos con una altura de 4.30 m, y toda vez que es susceptible a la Norma Particular de Ordenación para Alturas, este volumen no es cuantificable, asimismo el uso de suelo destinado para la edificación es para oficinas y/o comercio, uso de suelo que se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán.-----
4. En el predio objeto de investigación, se edificó una obra nueva consistente en oficinas y comercio en 3 niveles, en un predio de 800.16 m², superficie máxima de construcción 2,910.17 m², superficie de desplante de 558.50 m² correspondiente al 69.80%, superficie de área libre 241.66 m² correspondiente al 30.20%, en 3 niveles con una altura máxima de 9.00 m, una superficie sobre nivel de banqueta de 1,680.10 m² y 2 sótanos con una superficie bajo nivel de banqueta de 1,230.07 m² (no cuantificable).-----
5. La obra ejecutada contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RCOB/0001/2021, en modalidad de obra nueva, para la construcción de oficinas y comercio en 3 niveles, lo cual fue corroborado por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, por lo que cumple con lo estipulado en el artículo 47 del Reglamentos para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, remitir a esta Entidad copia certificada de la autorización de uso y ocupación para el edificio de investigación, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.-----
7. En materia de protección civil, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, a efecto de constatar el estado físico de la construcción denunciada, en relación con los predios colindantes, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación y en su caso, las acciones establecidas para la mitigación del riesgo.-----

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.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5725-SOT-1217
Y ACUMULADO PAOT-2023-5894-SOT-1642

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 Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y a la Dirección de Protección Civil, ambas de la Alcaldía Coyoacán, para los fines 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.

IGP/JDNN/BASC

