



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4238-SOT-1131, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 25 de julio de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Ignacio Zaragoza número 38, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de agosto 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, 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, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición y modificación) y 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (demolición, modificación y ampliación) y conservación patrimonial, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 construcción (demolición, modificación y ampliación) y conservación patrimonial

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

En este sentido, el artículo 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Por otro lado, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que, para demoler, dismantelar una obra o instalación, se debe obtener la licencia de construcción especial correspondiente. -----

Así también, el artículo 238 del mismo Reglamento establece que cualquier demolición en zonas declaradas de Monumentos Históricos, Artísticos y Arqueológicos de la Federación o cuando se trate de inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México requerirá, previo a la licencia de construcción especial para demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y el dictamen



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, debiendo contar en todos los casos, con responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables. -----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Coyoacán, contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en calle Ignacio Zaragoza número 38, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HU/7.5m/35** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 35% mínimo de área libre y le permite una vivienda cada 500 m2 de terreno). -----

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos en la Alcaldía Coyoacán, Perímetro Único, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

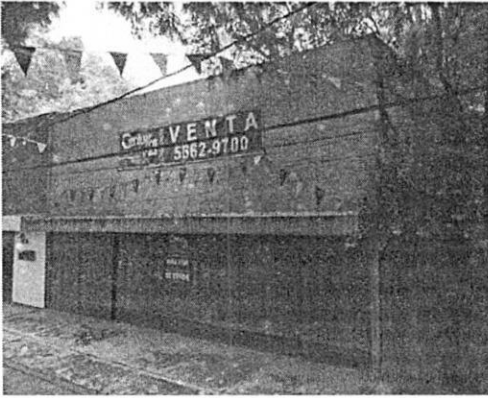
Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura donde se percibieron emisiones sonoras relacionadas a martilleos, y se observaron tres trabajadores, materiales de construcción y residuos sólidos de manejo especial (cascajo), cabe mencionar que no se exhibe lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 28 de noviembre de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de cinco años del predio denunciado, **se observó que hasta el año de 2019 se encontraba un inmueble de dos niveles de altura sin ventanas hacia la vía pública, sin embargo, para julio de 2022 se observó el mismo inmueble al cual se le abrieron vanos en la fachada para la colocación de 4 ventanas, y se eliminaron portones de madera para la construcción de un muro y un acceso peatonal.** Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría -----

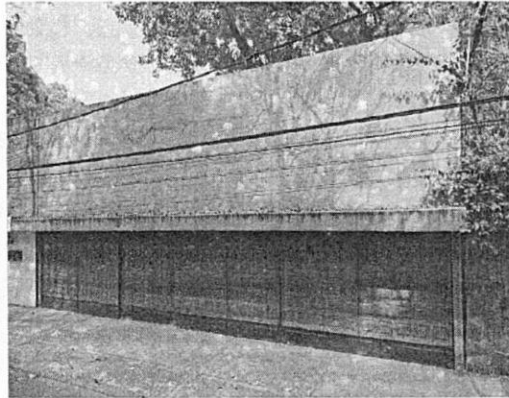


Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

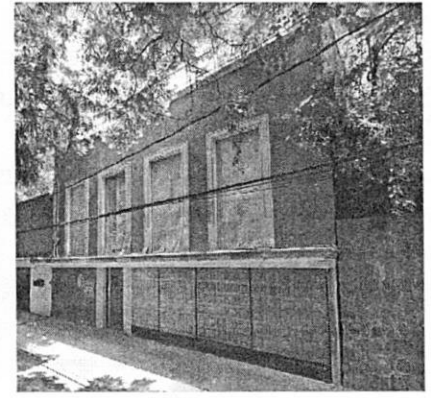
Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Google Maps Septiembre 2017



Google Maps Abril 2019



Google Maps Julio 2022

De lo anterior se advierte que se realizó la modificación de la fachada del inmueble. -----

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 11 de octubre de 2022, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la empresa propietaria del inmueble de referencia, realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales se encuentran las siguientes: -----

"(...) Debe hacerse la precisión que mi representada NO LLEVÓ A CABO EN NINGÚN MOMENTO OBRAS CONSTRUCTIVAS, refiriendo que en este año 2022 concluyó realizó una remodelación y mantenimiento que había iniciado a principios del 2020 y que tuvo que suspender a causa de la pandemia y por cuestiones económicas (SIC) (...) " -----

"(...) No obstante, en este año 2022 reanudó dichas actividades de remodelación y para lo cual tramitó de nueva cuenta los permisos necesarios ante las autoridades, por lo que obtuvo el Oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/ART/035/22 de fecha 22 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Coyoacán, así como la autorización número 318/22 emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (...) " -----

Adicionalmente, proporcionó, entre otros, copia de los siguientes documentos: -----



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

1. Autorización número 405/19, de fecha de expedición 30 de agosto de 2019 y con vigencia al 30 de agosto de 2020, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para los siguientes trabajos: -----

"(...)

TRABAJOS DE REMODELACIÓN AL INTERIOR DEL INMUEBLE DE CONSTRUCCIÓN CONTEMPORANEA SIN VALOR HISTÓRICO, MEDIANTE EL CAMBIO DE VENTANAS, REPARACIÓN DE LA INTALACIÓN HIDRÓSANITARIA, CAMBIO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, TRABAJOS DE JARDINERÍA, ASÍ COMO LA SUSTITUCIÓN DE PISOS, ACABADOS Y APLICACIÓN DE PINTURA.

EN LO REFERENTE A LA FACHADA PRINCIPAL PRESENTADA SE INTEGRA A LAS CARACTERISTICAS ARQUITECTÓNICAS PREDOMINANTES DE LA ZONA HISTÓRICA, SIN EMBARGO SE DEBERÁ PRESENTAR EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO A REALIZAR A SIN DE EMITIR LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE.

LO ANTERIOR DE ACUERDO A SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

(...)"

2. Oficio número DDU/0178/2020, de fecha 10 de marzo de 2020 por parte de la Alcaldía Coyoacán, mediante el cual se autorizan dentro de un término de noventa días naturales contados a partir de la recepción del mismo, los siguientes trabajos: -----

"(...)

- *Trabajos de rescate y mejoras a base de cemento con acabado pintado*
- *Redistribución de áreas interiores*
- *En el exterior acabado patente que permita guardar la visión y lineamientos de la colonia (SIC)*
- *Cambio de ventanas interiores*
- *Acabados con aplanados de mortero, cemento y pintura en fachada, cambio de pisos al interior*
- *Cambio de la instalación eléctrica*
- *Reparación de instalación hidrosanitaria*
- *Trabajos de jardinería respetando su superficie*

(...)"



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

3. Autorización número 318/22, de fecha de expedición 26 de agosto de 2022 y con vigencia al 26 de agosto de 2023, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, para los siguientes trabajos: -----

"(...)

TRABAJOS DE REMODELACIÓN AL INTERIOR DE INMUEBLE CONTEMPORÁNEO, MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

- CONSTRUCCIÓN DE MUROS DE TABIQUE PARA MODIFICAR ESPACIOS ARQUITECTÓNICOS INTERIORES.
 - COLOCACIÓN DE APLANADOS Y APLICACIÓN DE PINTURA EN MUROS. COLOCACIÓN DE PLAFONES.
 - CAMBIO DE VENTANAS Y PISOS.
 - CAMBIO DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA.
 - REPARACIÓN DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS Y CAMBIO DE MUEBLES HIDROSANITARIOS.
 - COLOCACIÓN DE ENMARCAMIENTOS DE CANTERA EN LOS CUATRO VANOS, VENTANERÍA DE MADERA Y BARANDAL CORRIDO SOBRE CORNISA EN PLANTA ALTA DE FACHADA PRINCIPAL.
 - COLOCACIÓN DE APLANADOS ASÍ COMO APLICACIÓN DE PINTURA LA CUAL SERA DE ACUERDO A LA GAMA CROMÁTICA AUTORIZADA POR EL INAH, EN FACHADA.
- LO ANTERIOR DE ACUERDO A SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN INGRESADA.

(...)"

4. Oficio número ALCOY/DGGAJ/DRA/ART/035/2022, de fecha 22 de febrero de 2022 por parte de la Alcaldía Coyoacán, mediante el cual se autorizan dentro de un término de un mes a partir de la expedición del mismo, los siguientes trabajos: -----

"(...)

- Trabajos de rescate y mejoras a base de cemento con acabado pintado.
- En el exterior acabado Parente que permita guardar la visión y lineamientos de la colonia. (SIC)



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

- *Se pretende cambiar las ventanas interiores y exteriores colocándolas de material de madera de vista rústica.*
- *Se realizarán acabados con aplanados mortero cemento y pintura en fachada se propone sustituir pisos en todo el interior del inmueble respetando la arquitectura de su entorno y uso actual*
- *Asimismo, se pretende colocar iluminación en fachada para una mejor visión y resaltando los detalles arquitectónicos de la zona.*
- *Es importante destacar que con este remozamiento y mejoras se tendrá una visión más atractiva de la construcción y sus áreas circundantes, manteniendo los lineamientos arquitectónicos de la colonia y zona. (SIC)*

(...)"

Del análisis realizado a las documentales aportadas se advierte que no acreditan las obras que se ejecutaron (demolición y modificación). -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Alcaldía Coyoacán informar si cuenta con Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Registros y Autorizaciones de dicha Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

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, por las actividades que se realizan en el inmueble de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que hasta la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia, informar si emitió autorización para llevar a cabo trabajos de construcción, informe las características de los mismos y proporcione copia de dicha autorización así como de la memoria descriptiva, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con antecedentes de emisión del Dictamen Técnico para Obras de Construcción, Modificaciones, Ampliaciones, Instalaciones, Reparaciones, Registro de Obra Ejecutada y/o Demolición o su Revalidación en Predios o Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por las actividades de intervención que se realizan en el inmueble de referencia, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 13 de septiembre de 2022 ejecutó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición y modificación) que se ejecutan en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción ni con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, incumpliendo con los artículos 28, 47, 55 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (demolición y modificación), por las actividades que se realizan en el inmueble de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo iniciado en fecha 13 de septiembre de 2022 y valorar en la sustanciación de dicho procedimiento esta Resolución Administrativa, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las sanciones procedentes. -----

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 Ignacio Zaragoza número 38, Colonia Santa Catarina, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación **HU/7.5m/35** (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura máxima, 35% mínimo de área libre y le permite una vivienda cada 500 m2 de terreno) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para el Centro Histórico de Coyoacán contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán. -----



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

Adicionalmente, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos en la Alcaldía Coyoacán, Perímetro Único, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención al inmueble requiere del dictamen técnico por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como de autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura donde se percibieron emisiones sonoras relacionadas a martilleos, y se observaron tres trabajadores, materiales de construcción y residuos sólidos de manejo especial (cascajo), cabe mencionar que no se exhibe lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Los trabajos de construcción (demolición y modificación) que se ejecutan en el predio de referencia, no cuentan con Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción ni con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, incumpliendo con los artículos 28, 47, 55 y 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Coyoacán, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (demolición y modificación), por las actividades que se realizan en el inmueble de interés, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo iniciado en fecha 13 de septiembre de 2022 y valorar en la sustanciación de dicho procedimiento esta Resolución Administrativa, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial, e imponer las sanciones procedentes. -----

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: -----



Expediente: PAOT-2022-4238-SOT-1131

----- **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/WPB/BARS