



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2945-SOT-1193

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 JUN 2016**

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-2015-2945-SOT-1193, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) existen violaciones al Plan parcial del Centro histórico de Coyoacán, antes ZEDEC, constituyendo una violación al patrimonio histórico decretado por el INAH ya que en el predio ubicado en Carrillo Puerto 28, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, operan locales comerciales para lo cual se construye un piso que rebasa la altura permitida por el INAH (...)"

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 19 de noviembre de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción (obra nueva), por la construcción y operación de locales comerciales en calle Carrillo Puerto, número 28, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán.

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de diciembre de 2015: "(...) Se observa un inmueble en la esquina de la calle Felipe carrillo Puerto y Francisco Ortega, las cuales no cuentan con nomenclatura oficial, únicamente se observa una referencia en el medidor de servicio de energía eléctrica con número 28. El inmueble consiste en 3 niveles, completamente construido, al parecer se encuentra desocupado. (...)".

Reconocimiento de hechos de fecha 31 de marzo de 2015: "(...) constituidos en el predio objeto de denuncia y desde la vía pública se observa un inmueble de 3 niveles de altura así como que el local de planta baja no está en operación (...)".

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificándose el día 14 de diciembre del año 2015.





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2945-SOT-1193

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se identificó que el domicilio correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciados es calle Carrillo Puerto, número 28, colonia Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, por lo que se resuelve respecto a esa ubicación.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-0147-2016, de fecha 12 de febrero de 2016), informar si para el domicilio de mérito cuenta con registro de manifestación de construcción y las documentales requeridas para el registro referido. Mediante oficio DDU/SMCUCS/JUDMLCA, de fecha 22 de enero de 2016, informó que no cuenta con antecedentes de trámite. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán.- (of. PAOT-05-300/300-0148-2016, de fecha 12 de enero de 2016), informara si cuenta con antecedentes de Declaración de apertura, Licencia de Funcionamiento y/o Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio DGJG/0153/2016, de fecha 19 de enero de 2016 la Dirección General, informó que no localizó antecedente alguno que ampare el legal funcionamiento del establecimiento mercantil.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1995-2016, de fecha 08 de marzo de 2016, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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.-----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente establece 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 de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a 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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2945-SOT-1193

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

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 la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México, con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano 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 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. -----

En este sentido, de acuerdo con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán publicado el 18 enero de 1995, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de agosto de 2010, al predio de mérito, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros máximo de altura, 30% de área libre, Densidad 1 vivienda cada 300 m² de terreno, así como que se localiza en Zona de Monumentos Históricos y en Área de Conservación Patrimonial, donde los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Parques y Jardines. -----

Los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, 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 interesado 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. -----

Al respecto, el artículo 62 del mencionado Reglamento señala que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2945-SOT-1193

Asimismo, el artículo 65 del Reglamento en cita, dispone que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de la misma, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones del Reglamento. -----

Para el caso que nos ocupa, el propietario entregó copia del oficio emitido por la Delegación Coyoacán, en el que se autorizan los trabajos consistentes en cambio de recubrimientos en muros interiores y exteriores, cambio y reposición de cancelería, pisos interiores y exteriores, cambio y reposición del zaguán, aplicación de impermeabilizante en azotea y pintura en general, sin embargo la Delegación informó que no advierte la existencia de antecedente alguno de trámite. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente construido, consistente en tres niveles, no se constataron trabajos de construcción. -----

En el mismo sentido, entre los documentos proporcionados por el propietario, obra el oficio de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, del Instituto Nacional de Antropología e Historia mediante el cual se expidió dictamen en el que se autoriza el proyecto presentado por el particular de remodelación a casa habitación, consistente en cambio de recubrimientos interiores y exteriores, reposición de cancelería, colocación de pisos, sustitución de zaguán, aplicación general de pintura en interior y exterior, adecuación de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, además de reparación de aplanados en mal estado, trabajos que fueron autorizados por la Delegación Coyoacán. -----

En conclusión, obran en el expediente en el que se actúa, constancias que acreditan que en calle Carrillo Puerto, número 28, Villa Coyoacán, se realizaron trabajos de remodelación en apego a lo que señala el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como que el local que se localiza en planta baja, no se encuentra en operación. -----

No obstante lo anterior, no obra en el citado expediente Dictamen Técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, por lo que hace al funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el predio, la delegación no cuenta con antecedente alguno, sin embargo el propietario entregó en esta Procuraduría Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, para el giro mercantil de zapatería, cabe señalar que durante los reconocimientos de hechos realizados, no se observaron actividades en el local ubicado en planta baja del inmueble. -----

Sin embargo al no estar permitido el uso de suelo para comercio, la Delegación Coyoacán debe revisar si cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto y de ser el caso, dejarlo sin efectos. -----

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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2945-SOT-1193

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 inmueble ubicado en calle Carrillo Puerto, número 28, Villa Coyoacán, Delegación Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán vigente, le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar 7.5 metros máximos de altura, 30 % de área libre, Densidad 1 vivienda cada 300 m²**, se localiza en Zona de Monumentos Históricos y en Área de Conservación Patrimonial, donde el uso para comercio no se encuentra permitido. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente construido, de tres niveles, con un local en planta baja, sin que el mismo se encuentre en operación. -----
3. En el expediente en el que se actúa obran constancias que acreditan que los trabajos que se realizaron en el predio, son de remodelación, no obstante la delegación informó no contar con documentación para el predio. -----
4. Los trabajos de remodelación no contaron con el dictamen técnico estrictamente en materia de conservación patrimonial, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Respecto al funcionamiento de algún establecimiento mercantil en el predio, la delegación no cuenta con antecedente alguno, sin embargo el propietario entregó en esta Procuraduría Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, para el giro mercantil de zapatería, uso de suelo que no está permitido. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informar si obra en sus archivos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles presentado por el propietario y de ser el caso dejarlo sin efectos, toda vez que para el predio objeto de denuncia, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Centro Histórico de Coyoacán", señala que los usos de suelo permitidos son Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Parques y Jardines por lo cual, no es susceptibles a regularizarse conforme a lo establecido en la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (área de conservación patrimonial y uso de suelo), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2945-SOT-1193

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 y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán y a la Coordinación de Verificación Administrativa del 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIG/MVS/GCJR

