



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 2020**

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2879-SOT-1147 y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fechas 11 y 16 de julio de 2019, dos personas 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación: niveles) y construcción (obra nueva y protección a colindancias) derivado de los trabajos que se realiza en el predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 23 y 26 de julio de 2019.

Aunado a lo anterior, una de las personas denunciantes amplió su denuncia por el funcionamiento de diversos establecimientos mercantiles y la obstrucción de la vía pública por su operación.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó oficio al denunciado de los hechos que se investigaban, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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.

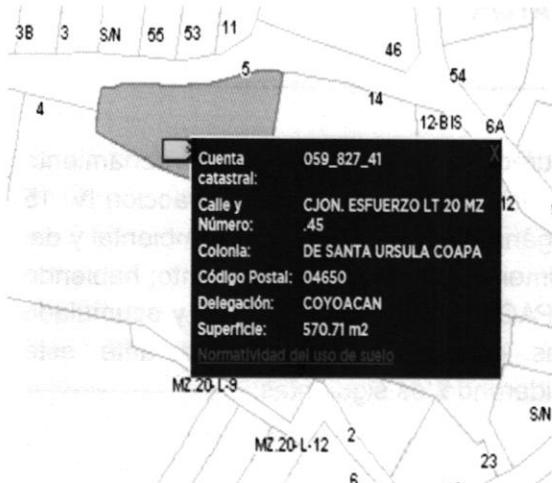
RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con las denuncias ciudadanas interpuestas ante esta Entidad, los hechos denunciados se realizan en Callejón Esfuerzo número 5 y/o 5-B, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán.

No obstante, de la investigación realizada por esta Subprocuraduría se tiene que el domicilio del predio de interés es el ubicado en el número 5-B y/o lote 20 manzana 45 del Callejón Esfuerzo, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, como a continuación se muestra.

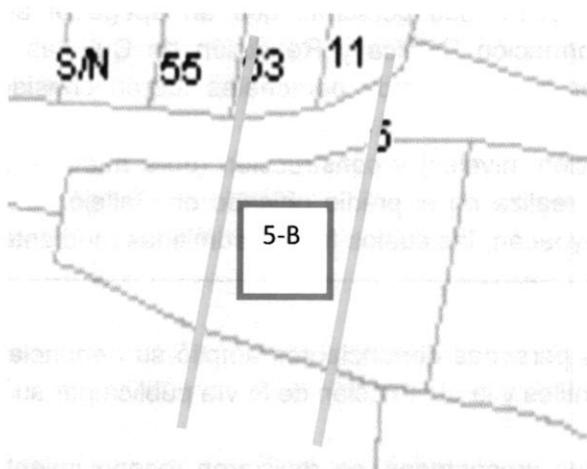
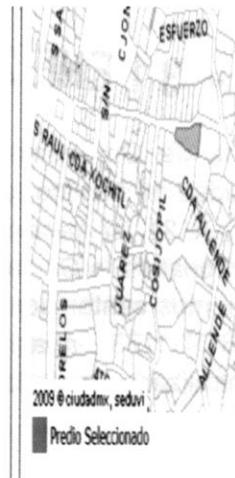


EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173



Dirección

Calle y Número: CJON. ESFUERZO LT 20 MZ 45
Colonia: DE SANTA URSULA COAPA
Código Postal: 04650
Superficie del Predio: 570 m²



Fuente: SIG-SEDUVI

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación: niveles y conservación patrimonial), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y obstrucción de la vía pública, como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán.



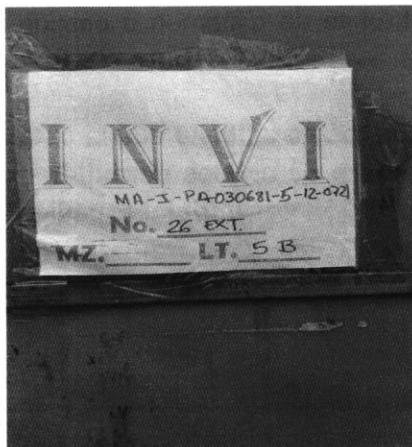
EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173

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: niveles, conservación patrimonial) y construcción (obra nueva y protección a colindancias)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). Además, se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En este sentido, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del sitio denunciado, identificando un predio irregular con una superficie aproximada de más de 500 m², el cual aparentemente se encuentra subdividido físicamente y cuenta con 3 construcciones, de las cuales la que se ubica en medio es la objeto de denuncia, constituida por una edificación de hasta ese momento 4 niveles en obra negra con el apuntalamiento de muros para un 5° nivel, en donde se encontraban trabajadores realizando actividades propias de la obra, sin que se exhibiera algún letrero de obra en la fachada principal del inmueble, únicamente en el acceso principal se colocó una hoja con la leyenda "INVI folio MA-I-PA030681-5-12-0721", como a continuación se muestra: -----



Fuente: Reconocimientos de hechos PAOT

Al respecto, es de señalar que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, se notificó el oficio dirigido al propietario y/o director responsable de obra del proyecto que se realiza en el predio de interés, con la finalidad de que realizará las



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173**

manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente mediante el cual acreditaría la legalidad de la obra. Al respecto, mediante correo electrónico enviado a esta Subprocuraduría una persona que manifestó ser el propietario del predio ubicado en Callejón Esfuerzo lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, señalando que no realiza ningún trabajo de construcción y por lo tanto no anexó alguna autorización y/o permiso.

En esas consideraciones, derivado de lo observado en los reconocimientos de hechos realizados por el personal de esta Subprocuraduría, mediante oficios PAOT-05-300/300-8800-2019 y PAOT-05-300/300-370-2020 se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si otorgó algún crédito para el proyecto de vivienda que se realiza en el predio denunciado, la que mediante oficio DEO/CAT/3345/2019, informó que a la fecha no cuenta con registro de trámite, antecedente o programa alguno para el predio de interés.

Aunado a lo anterior, esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-8664-2019 y PAOT-05-300/300-293-2020 solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, informar si contaba con antecedentes para los trabajos realizados en el inmueble de interés, toda vez que para los mismos se requería contar con Registro de Manifestación de Construcción en términos de lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, la que mediante oficio DGODU/2830/2019, informó que no cuenta con algún trámite y/o antecedente para el domicilio denunciado.

De modo similar, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/3240/2019 informó que no cuenta con algún trámite de dictamen u opinión técnica en la materia de conservación patrimonial para el predio de interés.

En relación con lo anterior, de la información que obra en el expediente de mérito se tiene que la obra que se realiza en el predio de interés se ejecuta **excediendo por 3 el número de niveles permitidos**, además de realizarse **sin contar con el dictamen en materia de conservación patrimonial** expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el **Registro de Manifestación de Construcción y la supervisión de un Director Responsable de Obra** en términos de lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Por lo anterior, por ser asunto de su competencia, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-134-2020 solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y conservación patrimonial) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que las actividades de construcción que se realizan en el sitio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, se realizan excediendo el número de niveles permitidos y sin contar con el dictamen técnico en materia de conservación patrimonial,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173

mismo que se debe realizar previo a cualquier intervención a realizar por encontrarse dentro del polígono de conservación patrimonial de Coyoacán. -----

De modo similar, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-280-2020 solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que en el sitio investigado se realizan actividades de obra sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, toda vez que la obra no cuenta con alguna autorización en materia de construcción ni tampoco con la supervisión de un especialista en la materia (director responsable de obra), esta Entidad estimó procedente solicitar mediante el oficio PAOT-05-300/300-292-2020 a la Dirección de Protección Civil de Coyoacán, realizar una evaluación de riesgo en materia de protección civil a fin de evitar riesgos y/o daños a las personas aledañas y sus bienes. -----

En virtud de lo expuesto, se tiene que en el predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, se llevan a cabo trabajos de obra nueva consistentes en la construcción de un inmueble de hasta el momento 5 niveles de altura, el cual excede por 3 el número de niveles permitidos, contraviniendo la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán y lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Aunado lo anterior, una de las personas denunciantes informó a esta Subprocuraduría que los trabajos de construcción en el predio continúan hasta la fecha y se han extendido a la parte posterior del predio donde se pretende construir otro edificio con las mismas características. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia zonificación: niveles, área libre y conservación patrimonial en el inmueble investigado, imponiendo las medidas y sanciones que resulten procedentes, considerando como sanción la clausura de la obra en ejecución. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el sitio de interés e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, considerando como sanción la clausura de la obra en ejecución. -----

Por otro lado, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la citada Alcaldía, realizar evaluación de riesgo en materia de protección civil al inmueble investigado, imponiendo en su caso, las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173**

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra que se realiza en el predio de interés atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esta Entidad. -----

2.- En materia de establecimiento mercantil (uso del suelo y legal funcionamiento) y obstrucción de la vía pública.

Durante el reconocimiento de hechos realizado en el inmueble ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, se observó la existencia de diversos establecimientos con giros mercantiles de tienda de abarrotes y papelería, éste último denominado "Churris", los cuales durante las diligencias se encontraron funcionando, sin embargo, no se observó la obstrucción de la vía pública derivado de dichas actividades. -----

No obstante lo anterior, una de las personas denunciantes en el expediente al rubro citado, proporcionó diversas imágenes en las que se observa la obstrucción de la vía pública derivado de las actividades que se realizan en el sitio. -----

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, instrumentar acciones de verificación en el predio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, lo anterior derivado de que las actividades que se realizan en el sitio investigado son incompatibles con los usos de suelo permitidos en la zonificación aplicable al caso y por cuanto hace a la obstrucción de la vía pública originada por las mismas. -----

En virtud de lo expuesto, toda vez que se incumple con lo previsto en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil y obstrucción de la vía pública en el inmueble denunciado, imponiendo las medidas y sanciones que resulten procedentes. -----

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, 85 fracción X y 89 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Coyoacán, al predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán, le corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). Además, se encuentra en área de conservación



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173

patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio objeto de denuncia, se constataron actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura sin exhibir letrero de obra, así como la operación de diversos establecimientos mercantiles en la planta baja del mismo. -----
3. El propietario del predio objeto de denuncia no presentó Registro de Manifestación de Construcción ni documental alguna que acreditará la legalidad de las actividades que realiza y las autoridades competentes informaron no contar con algún trámite de obra para el predio ubicado en Callejón Esfuerzo número 5-B y/o lote 20 manzana 45, Colonia Santa Úrsula Coapa, Alcaldía Coyoacán. -----
4. Por lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano uso del suelo y zonificación: niveles, área libre y conservación patrimonial e imponer las medidas y sanciones procedentes, considerando la clausura del sitio, toda vez que las actividades de construcción **no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial, además de que excede por 3 el número de niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable al caso**, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-134-2020. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y obstrucción de la vía pública en el inmueble denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, considerando como sanción la clausura de la obra, toda vez que los trabajos de construcción se realizan en contravención del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-280-2020. -----
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la citada Alcaldía, realizar evaluación de riesgo en materia de protección civil al inmueble denunciado, toda vez que de la investigación realizada por esta Entidad se concluye que las actividades de construcción realizadas no contaron con la supervisión de un especialista en la materia (Director Responsable de Obra), a efecto de determinar si la obra representa un riesgo para las personas colindantes y sus bienes, en su caso imponer las medidas de mitigación procedente, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-292-2020. -----
7. Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra que se realiza en el predio de interés atendiendo a los incumplimientos que se evidencian por



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-2879-SOT-1147
y acumulado PAOT-2019-2953-SOT-1173**

esta Entidad, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

R E S U E L V E

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Protección Civil, todas de la Alcaldía Coyoacán, así como 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.

JELN/JDNN/MEAG