



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 OCT 2019**

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, 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1410-SOT-583, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Alberto Zamora número 80, Colonia Coyoacán, Alcaldía Coyoacán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de mayo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial) y construcción, como son el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, vigentes para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado el 18 de enero de 1995, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/7.5/35/500** (Habitacional, 7.50 m máximos de altura, 35% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 500.00 m²). -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos en la Alcaldía Coyoacán, Perímetro Único, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así

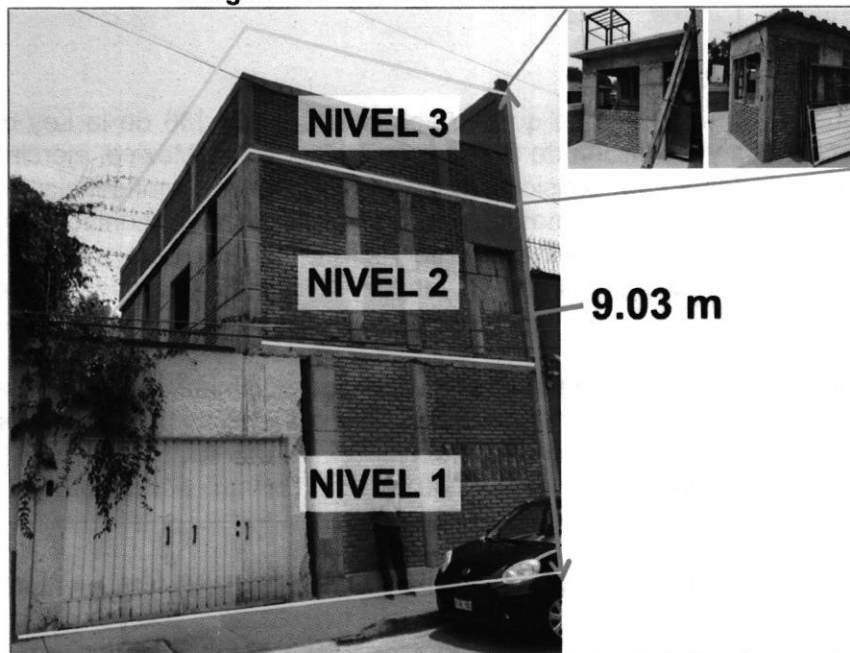


EXPEDIENTE: PAOT-2019-1410-SOT-583

como el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en cuyo interior se encuentran dos volúmenes constructivos, uno preexistente y habitado se ubica en la parte posterior del predio, el segundo se ubica en la parte frontal y corresponde a una obra nueva de 3 niveles con altura total de 9.03 metros; durante el último reconocimiento, se observó habitado y con sellos de suspensión impuestos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 15 de mayo de 2019.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-788-DEDPOT-508, de fecha 6 de agosto de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

- *Le aplica la zonificación directa Habitacional Unifamiliar/7.5/35/500 (Habitacional, siete metros con cincuenta centímetros máximos de altura, 35% mínimo de área libre, densidad: 1 vivienda cada 500 m² de terreno), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el día 18 de enero de 1995.*
- *De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 226 m².*



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1410-SOT-583

- *No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán.*
- *Cuenta con una superficie de 226 m², por lo que con la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1, se permite la construcción de una vivienda, en 7.5 metros máximos de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 440.7 m², en 146.9 m² de superficie de desplante y 79.1 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán.*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que el inmueble desplantado en el predio objeto de la presente opinión técnica tiene una altura de 9.03 metros, toda vez que en la azotea se desplanta un cuarto de lámina que se encuentra a la altura del muro perimetral, por lo que se considera para determinar la altura total del inmueble, por lo tanto excede en 1.53 metros la altura permitida por la zonificación contenida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán.*

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Sin que se cuenta con respuesta. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles con 9.03 metros de altura. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio investigado no cuenta con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Asimismo, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que no emitió autorización para llevar a cabo obras en el inmueble de mérito, por lo que realizó visita de inspección en la cual se impuso la medida de suspensión de trabajos. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como el cumplimiento de la Norma 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los metros excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin respuesta.

Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, ni con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia conforme a la Norma de Actuación número 4. -----



Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre, superficie de desplante y conservación patrimonial), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los 1.53 metros de altura excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----

2.- En materia de construcción.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en cuyo interior se encuentran dos volúmenes constructivos, el que se ubica en la parte frontal se encuentra en obra negra y consta de 3 niveles con una altura total de 9.03 metros. Es importante mencionar que durante las diligencias **no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción**. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin respuesta. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/2875/2019, informó que **no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio de mérito. -----

Asimismo, remitió copia de conocimiento del oficio DGODU/DDU/SMLCCUS/2876/2019 de fecha 21 de junio de 2019, mediante el cual solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumente visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de denuncia. -----

Por otra parte, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán, ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los metros de altura excedentes; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 1.53 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1410-SOT-583

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 9.03 metros de altura, lo cual excede en 1.53 metros lo permitido, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Alberto Zamora número 80, Colonia Coyoacán, Alcaldía Coyoacán, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, le corresponde la zonificación **H/7.5/35/500** (Habitacional, 7.50 m máximos de altura, 35% de área libre, densidad de 1 vivienda por cada 500.00 m²). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles con una altura de 9.03 m. -----

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ni con autorización por parte de la del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en cuyo interior se encuentran dos volúmenes constructivos, uno preexistente y habitado se ubica en la parte posterior del predio, el segundo se ubica en la parte frontal y corresponde a una obra nueva de 3 niveles con altura total de 9.03 metros; durante el último reconocimiento, se observó habitado y con sellos de suspensión impuestos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia. Es importante mencionar que durante las diligencias no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre, superficie de desplante y conservación patrimonial), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los 1.53 metros de altura excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1410-SOT-583

4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Coyoacán instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los 1.53 metros de altura excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 9.03 metros de altura, lo cual excede en 1.53 metros lo permitido, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico de Coyoacán, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos, y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Coyoacán. -----

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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ICP/JEGG